



Velkommen til  
Rådmann Hammers vei 12, 7020 Trondheim

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Rådmann Hammers vei 12  
7020 Trondheim**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 150 000,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 159 303,-
Andel fellesgjeld	kr	431 651,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 590 954,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 359,-

BRA/BRA-i	135 / 126 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Andel
Byggeår	1954

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Sigbjørn Shaswar-Vestå**  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884  
sigbjorn.vesta@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Rådmann Hammers vei 12, 7020 Trondheim

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 19 i Hammersborg BL, org.nr. 971081325, Trondheim kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 581 651,-
Prisantydning	kr	6 150 000,-
Andel fellesgjeld	kr	431 651,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 590 954,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 618 154,-

## Omkostninger

Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Help Boligkjøperforsikring (1) kr 16 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 8 359,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnad driftsdel, flat fordeling: 631,-

Felleskostnad kapitaldel: 3 710,-

Felleskostnad driftsdel: 3 580,-

Tilleggsytelser:

Tillegg elektroniske fellesavtaler: 438,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

### **Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 18 187 432,- pr 03-11-2025

### **Renter og avdrag**

Lånenummer: 90517328935, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.11.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54.762

Saldo per 03.11.2025: 1 153 855

Andel av saldo: 27 385

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.10.2052 )

Flytende rente

Lånenummer: 90517383286, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.11.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 03.11.2025: 17 033 577

Andel av saldo: 404 267

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2054 )

Flytende rente

### **IN-Ordning**

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### **Sikringsordning**

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringssselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forretningsfører**

TOBB\*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

### **Areal**

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 135 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: 27 kvm

1. etasje: 108 kvm

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**

4

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

### **Eierform**

## Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

## Boligtype

Horisontaldelt tomannsbolig

## Parkering

Parkering på felles parkeringsplass som er forbeholdt boligeierne i borettslaget.

## Borettslagets eiendom

Gnr. 423, Bnr. 72, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 15 617 m<sup>2</sup>. Borettslagets felles eiet tomt.

## Byggeår

1954 ifølge takstmann.

## Innhold

Kjeller (BRA-i): Kjellerstue og bad.

Kjeller (BRA-e): Bod.

1. etasje (BRA-i): Entré, bad, kjøkken, 2 stk. stuer, 4 stk. soverom og bod.

## Standard

Kjeller (ca. 27 m<sup>2</sup>):

kjellerstue (14,0 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv over gulvvarme. Malte murvegger og panel på vegger. Malt panel i himling med downlights belysning.

Innredning: Garderobeskap. Trapp.

Bad (4,0 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett samt kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Elektrisk avtrekksvifte.

1. etasje (ca. 108 m<sup>2</sup>):

Entré (7,8 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Garderobeskap.

Bad (5,7 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt panel i himling med downlights belysning.

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt plate med dobbelt servant og 2 stk. 1-greps blandebatterier samt speilskap og overlys.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett samt kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. buede dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Kjøkken (16,5 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue 1 (23,3 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegg. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Peisinnsats. Utgang til terrasse.

Stue 2 (13,0 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Trapp. Uttak for tele.

Soverom 1 (7,8 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygde innredninger.

Soverom 2 (6,6 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Plassbygde innredninger.

Soverom 3 (9,1 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4 (9,2 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater og tapet på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Bod (1,1 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.

Standard iht. takstmann.

### **Beliggenhet**

Meget attraktiv beliggenhet på Hammersborg i et etablert og særdeles barnevennlig boligområde. Fin utsikt mot fjorden og utsøkte solforhold. Kort vei til det beste av Bymarka sommer som vinter med Theisendammen, Blaklidammen og skiløype, samt Sommersetra golfbane. Umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, Byåsen Butikksenter, samt trivelige Tavern og Sverresborg Museum.

### **Kollektivtilbud**

Leiligheten har svært god tilgang på kollektivtilbud. Busslinje nummer 8 mellom Risvollan og Stavset, samt busslinje nummer 18 mellom Vikåsen og Havstad går begge i rute forbi holdeplasser i nærheten. Begge busslinjen har hyppige avganger og går via sentrum av Trondheim med alle dens fasiliteter. Estimert tid på atb.no er ca 10 minutter.

### **Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet.**

Med fin plassering på Sverresborg er det enkelt å komme seg til de aller fleste Høyskoler og Universitet. Det er sykkelavstand med slak nedoverbakke til NTNU og HiST samt sykkelveg til Handelshøyskolen BI. Gode bussforbindelser til både NTNU, HiST og BI med hyppige avganger.

### **Bymarka og bredt idrettstilbud**

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 leiligheten ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager.

### **Servicefunksjoner**

Like i nærheten finner man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, EiendomsMelger 1, apotek, frisør, blomsterbutikk, tannlege og Rosenborg bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Pizzabakeren, Bistro, zechuan og Palermo.

### **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 e horisontaldelt tomannsbolig, oppført i 1954 med tilbygg fra 1966 og 2008. Bygget er på 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong.

Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.

Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater.

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 bygningssakkyndig 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 nødvendigvis 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 boligselgerforsikrings-selskapet/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 forsikrings-selskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 25.06.1953 og byggegodkjente tegninger datert 09.01.1952. Ferdigattest for rehabilitering av boliger, tilbygg i flere varianter med tilhørende fasadeendring er datert 24.03.2010.

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

Det foreligger godkjenning av frittstående boder fra 05.02.2009.

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring.

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

Informasjon om Norgespris:

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

### **Energimerking**

F - ORANSJE

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

### **Internett- og tv-leverandør**

Kollektiv avtale med TELIA.

### **Adgang til utleie**

Det er kun én bruksenhet i boligen.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:

- Bebyggelse og anlegg - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:

- r0513 Hammersborg og Foreningen samt et mindre areal av Nøysomhet (Wullumsgården) (17.3.1952)

- r0513a Rådmann Hammers vei. (10.6.1966)

- r0513c Gustav Byes vei (24.1.1977)

- r0532 Foreningen - Nøysomhet - Hammer, regulering og bebyggelsesplan. (2.7.1954)

- r0564b Roald Amundsens veg og Sverresborg Alle' (12.11.1985)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- r20220041 Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien:

Sverresborgruta blir en sammenhengende sykkelvei med fortau fra Hammersborg til Stavset. Ruta inkluderer i tillegg General Bangs veg og Dalgårdvegen samt sidearmer i krysset ved Byåsen butikkssenter. Målet er å sikre et sammenhengende og tydelig hovednett for sykkel som gir god fremkommelighet for syklister og gående, og som er trafikksikkert og oppleves trygt for alle.

- r20250025 Steinberget:

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 1 188 304,- for 2023

Sekundærverdi kr 4 753 215,-.

**Andel felles formue**

kr 7 130,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

## 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

### Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel

eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

### **Eier**

Geir Furnes

### **Heftelser og servitutter**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglers kommentar til areal:

Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:

1. etasje:

- Bad er utvidet med areal fra soverom 3, og opprinnelig adskilt toalettrom er slått sammen med badet
- Det er etablert bod med areal fra soverom 4
- Entré er åpnet opp mot stue
- Kjøkken er åpnet mot stue, og det er etablert et soverom med areal fra stuen
- Det er bygd på stue og soverom i tilbygg

Kjelleretasje:

- opprinnelige boder er omgjort til kjellerstue og bad.

Bruksendringen er søknadspliktig og kjøper overtar ansvar og risiko vedr. manglende søknad og godkjenning.

Borettslagets økonomiske status for 2024:

Driftsinntekter: 3 783 886,-  
Driftskostnader: -2 803 390,-  
Driftsresultat: 980 496,-  
Årsresultat: 8 449,-

Borettslagets budsjett for 2025:

Driftsinntekter: 3 985 581,-  
Driftskostnader: -3 860 853,-  
Driftsresultat: 124 728,-  
Årsresultat: -791 272,-

AVLØP:

Se husordensreglene for krav og hvor stor andel borettslaget dekker ved slusksifte.

**UTVIDELSE AV AREAL/TILBYGG**

Ekstraordinær generalforsamling vedtok 12.03.07 at andelseiere som ønsker større areal enn 6,5m lengde x 3,6m dybde, kan bygge et utbygg plassert ved inngangsparti med 6,5m lengde x 4,2m dybde. Ekstrakostnadene for utvidelsen må dekkes av andelseier. Ta kontakt med styret ved spørsmål

### **Meglere vederlag**

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).  
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).  
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).  
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 900,- (inkl. mva).  
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).  
Markedspakke standard 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.

Meglere rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.  
Kommunal informasjon kr. 1.942,-  
Fotograf kr. 4.200,-  
Tilstandsrapport kr. 11.000,-  
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.  
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-  
Info for.fører kr. 4.525,-  
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.385,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll\*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: VerdiAnalyse
- Fotograf: Nonstad Foto

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

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

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

### Tilstandsrapport/takst

Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 15-12-2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakynndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

#### TG3:

- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

#### TG2:

- Innvendig > Parkettgulv
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kryp kjeller
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad kjeller
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmontert toalett

#### Lovlighet:

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

#### Kjeller:

- Opprinnelig vedbod og hobbyrom er innlemmet i boligen og innredet med soverom/kjellerstue, bad samt bod.
- Det er etablert trapp ned til kjelleren som ikke fremgår på byggemeldte tegninger, videre er det etablert et større vindu.

#### 1. etasje:

- Opprinnelig toalettrom og deler av gang er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 3.
- Det er etablert soverom 2 i deler av stue 1.
- Det er etablert et trapperom med trapp til kjelleren i deler av stue 1.
- Opprinnelige boder i tilbygg er i dag innredet som stue 2 og soverom 1, videre er opprinnelig ytterdør til stue 2 fjernet/ikke etablert.
- Det er etablert en bod i deler av soverom 4.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.  
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:  
- Vegg mellom bad og bod i kjelleren er oppført med platekledning av tre, noe som ikke tilfredsstiller krav til brannmostand mellom brannceller (hoveddel og fellesareal).

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:  
- For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

Takhøyder i kjelleren er målt til ca. 2,1 - 2,2 meter.  
Brystningshøyden (avstand fra gulv til underkant fri vindusåpning) for rømningsvinduet i kjelleren er like over 1 meter og det må derfor anrettes fast innredning eller møbel som letter rømning via vinduet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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:

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

- Ja

Forsikringssak

Lekkasje fra naboens bad som lakk ned i himling på bad i i etg. Lekkasje vart retta opp og himling skiftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utført selv (som er tømrer) Lister og ny himling

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad i egeninnsats regi ( er utdannet tømrer) samt installasjon utført av faglært elektriker venn.

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

- Ja

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

Baderom nede. Litex våtromssystem. Nytt sluk og alt er bygget opp på nytt i 2020.

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

- Ja

Lekkasje på tilbygg. Skade er rettet opp av Byggmester Knutsen AS i 2017. Ny yttervegg, takteking etc. Alt utført i forsikrings sak i regi av borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Byggmester Knutsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på tilbygg. Skade er rettet opp av Byggmester Knutsen AS i 2017. Ny yttervegg, takteking etc. Alt utført i forsikrings sak i regi av borettslaget.

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

- Ja

Noko fuktindikasjoner i sokkel.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: K.Lund AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye rørledninger i forbindelse med nytt bad. To nye sluk, ledning i grunnen, tilkopling av WC og vask og rør i rør system. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med bad er utført av K. Lund.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Baderomsvifte er demontert. Ny vifte skal monteres før salg.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

Det er nokre sprekker i stein inne i ovn. Ildsted er godkjent og i bruk

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i forbindelse med nytt bad. Installasjon i forbindelse med oppussing av soverom og sokkel. Vennetjeneste utført av faglært elektriker.

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

- Ja

Påbygg i 2008. I regi av arkitekter og byggingentreprenør i borettslaget. Ny drenering og bu utvendig.

Gjort om sokkeletg til boligareal / P rom. Støpt nye gulv, isolert og varmekabler. Alt arbeide er godkjent av kommune

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Se over

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

### **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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 bruksllitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring 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
- takstrappport datert 21.10.2025
- energiattest
- reguleringsplaner
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- byggegodkjente tegninger
- midlertidig innflytningstillatelse
- godkjenning frittstående boder
- ferdigattest tilbygg og fasadeendring
- husordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinær generalforsamling i Hammersborg Borettslag med resultat- og balanseregnskap
- årsmelding 2024 for Hammersborg Borettslag
- protokoll fra ordinær generalforsamling i Hammersborg Borettslag
- selgers egenerklæring datert 20.10.2025

### **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**

Sigbjørn Shaswar-Vestå  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler  
Telefon: 404 50 884  
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

**Avdeling**

EiendomsMegler 1 Byåsen  
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim











































































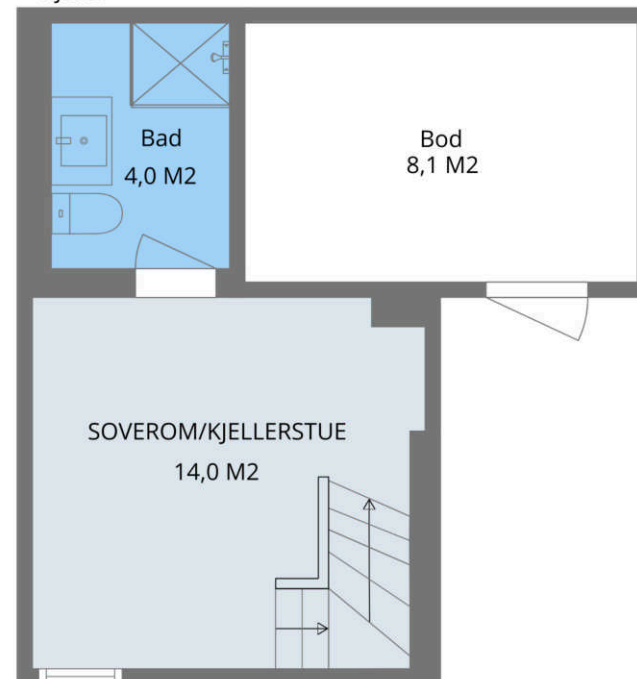




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi, De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Kjeller



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



# Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig

📍 Rådmann Hammers vei 12, 7020 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

# gnr. 423, bnr. 72

# Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 21667-1895

Referansenummer: FG1678

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim



  
**VerdiAnalyse.**

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

## Om VerdiAnalyse AS

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

### Vårt team

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

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

### Rapportansvarlig

*Ole Einar Fjeldheim*

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

### Medansvarlig

*Arnt Håvard Andresen*

Arnt Håvard Andresen  
Uavhengig Takstingeniør  
aha@verdi-analyse.no  
464 27 212

 NITO

  
VerdiAnalyse.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### 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

### Tomannsbolig - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er e horisontaldelt tomannsbolig, oppført i 1954 med tilbygg fra 1966 og 2008. Bygget er på 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 27 m<sup>2</sup>):

Soverom/kjellerstue (14,0 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte murvegger og panel på vegger. Malt panel i himling med downlights belysning. Innredning: Garderobeskap. Trapp.

1. etasje (ca. 108 m<sup>2</sup>):

Entré (7,8 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Innredning: Garderobeskap.

Stue 1 (23,3 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegg. Malt slett himlingsflate. Innredning: Peisinsats. Utgang til terrasse.

Stue 2 (13,0 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Innredning: Trapp. Uttak for tele.

Soverom 1 (7,8 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Plassbygde innredninger.

Soverom 2 (6,6 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og panel på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Plassbygde innredninger.

Soverom 3 (9,1 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4 (9,2 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og tapet på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Bod (1,1 m<sup>2</sup>):  
Laminat på gulv. Plater på vegger. Plater i himling.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller (4,0 m<sup>2</sup>):  
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett samt kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Elektrisk avtrekksvifte.

Bad i 1. etasje (5,7 m<sup>2</sup>):  
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt panel i himling med downlights belysning. Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt plate med dobbelt servant og 2 stk. 1-greps blandebatterier samt speilskap og overlys. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett samt kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. buede dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (16,5 m<sup>2</sup>):  
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

2 stk. sikringskap.  
Varmtvannsbereder.  
Rørskap for vannrør.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

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

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

Kjeller:

- Opprinnelig vedbod og hobbyrom er innlemmet i boligen og innredet med soverom/kjellerstue, bad samt bod.
- Det er etablert trapp ned til kjelleren som ikke fremgår på byggemeldte tegninger, videre er det etablert et større vindu.

1. etasje:

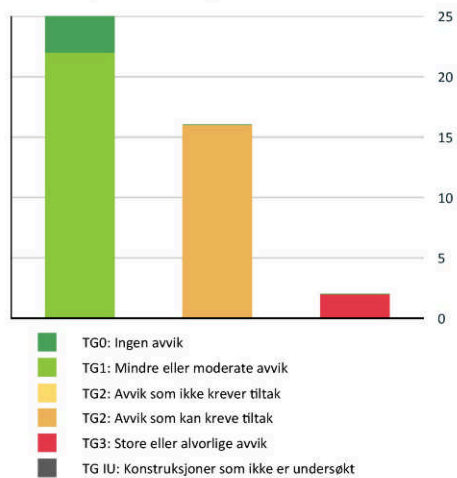
- Opprinnelig toalettrom og deler av gang er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 3.
- Det er etablert soverom 2 i deler av stue 1.
- Det er etablert et trapperom med trapp til kjelleren i deler av stue 1.
- Opprinnelige boder i tilbygg er i dag innredet som stue 2 og soverom 1, videre er opprinnelig ytterdør til stue 2 fjernet/ikke etablert.
- Det er etablert en bod i deler av soverom 4.

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

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

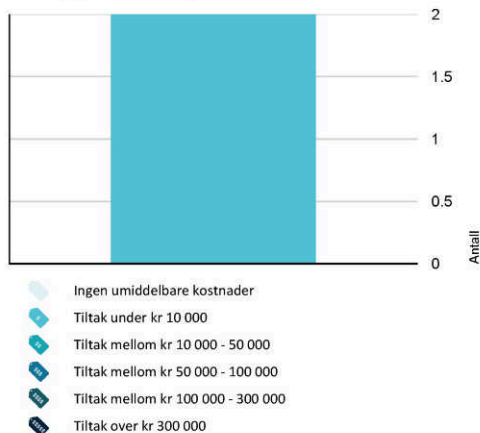
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på én side av trappeløpet. (TG:3)

Kostnadsestimat: Under 10 000

###### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, inneholder 1 stk. nyere og 6 stk. eldre automatsikringer og kursfortegnelse. Felles sikringsskap med automatsikringer og strømmålere er plassert i fellesareal i kjelleren.

Det er utført el-kontroll (NEK 405-2-2) av det elektriske anlegget i 2019 i følge fremvist kontrollrapport datert 21.08.2019. Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av mindre avvik som kontrollen avdekket. Anlegget ble deretter bekreftet uten feil/mangler som krever videre oppfølging.

Kostnadsestimat: Under 10 000

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### Innvendig > Parkettgulv

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det registreres slitte parkettgulv i entré, stue1 og kjøkkenet i 1. etasje. Det bemerkes bevegelser i gulvet i et område foran balkongdøren i 1. etasje. Videre bemerkes stedvis manglende overgangslister i overgang gulv/dører.
- Det registreres mindre hakk på parkettgulvet i et område foran døren mellom bad og soverom/kjellerstue i kjelleren.
- Overflaten på terskel til balkongdør i 1. etasje har stedvis stor slitasjegrad.

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Høydeforskjell på ca. 23 mm er målt gjennom hele rommet i soverom/kjellerstue, målt fra dør til bad mot trapp.

Høydeforskjell på ca. 13 mm er målt over en lengde på 2 meter i stue 1, fra pipa mot stuen.

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

##### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

##### Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast stein har sprekker.

Det registreres sprekker i ildfaste steiner inne i ovnen. Sprekker i de ildfaste steinene reduserer ovens evne til å tåle høye temperaturer og kan påvirke forbrenningseffektiviteten. Over tid kan skadene utvikle seg og føre til at steinene løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan gi lokal overoppheting og skade på ovens metallkonstruksjon. Dersom sprekken blir dype eller omfattende, kan det også øke risikoen for at varme ledes ut til omkringliggende materialer, med potensiell brannfare som følge.

Det registreres mindre horisontale sprekker på sidene av ildstedet av ukjent årsak. Videre treffer håndtaket til ovnsdøren vegg-overflaten i åpen stilling, noe som har ført til en liten skade i dette området.

Ved inspeksjon i sotluka bemerkes det at lokket på stålrør ikke er tilstrekkelig innfestet/montert til åpningen, og ligger løst inne i sotluken.

##### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe avflassing av maling og saltutslag på et lite område ved vinduet, noe som tyder på lokal uttørring på utvendig fuktsikring i dette området. Ved fuktspøk på nedre del av yttervegg mot vest (mot krypkjeller) registreres forhøyede fuktindikasjoner.

##### Innvendig > Krypkjeller

Det er påvist andre avvik:

- Det er lagret organisk materiale i krypprommet, noe som danner et gunstig vekstmedium for sopp og råte.
- Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som fører til avdunstning av fukt fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktproblematikk i overliggende trekonstruksjon.
- Ventileringen av krypprommet er ikke tilfredsstillende slik som løsningen fremstår i dag. Stillestående fuktig luft øker risikoen for vekst av mugg/sopp.

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad kjeller

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det registreres manglende tettemuffer i ender på varerør for vannrør i boden ved varmtvannsberederen. Manglende tettemuffer i ender på varerør kan føre til av ev. lekkasje/evn ikke føres til rørskapet som tiltenkt.

##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

##### Tekniske installasjoner > Varmt vannstank

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for avrenning eller annen kompensere sikring fra varmtvannstanken. Avløpsrør fra sikkerhetsventilen mangler eller er ikke ført til egnet avløpspunkt. Ved eventuell utblåsning fra sikkerhetsventilen, lekkasje eller sprek i varmtvannstanken, kan vann renne ut på gulvet og forårsake vannskader på omkringliggende bygningsdeler. Fravær av tilfredsstillende avrenning øker risikoen for skjulte fuktskader og behov for utbedring av gulv og veggkonstruksjoner ved lekkasjehendelser.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis avflassing av maling på utvendig side av muren. Områder uten overflatebehandling fremstår mer sårbar for fuktvandring i perioder med nedbør. Videre bemerkes et område som sannsynligvis var utsparring for et tidligere vindu som er murt igjen, og mangler overflatebehandling.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng mellom gavlvegg med terrasse og tilbygg heller ned mot tilbygget og slaker ut i et flatt parti like utenfor kjellervinduet i soverom/kjellerstuen. Dette er uheldig mtp. økt risiko for stående vann med påfølgende unødig fuktbelastning på drenering og utvendig fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på at grunnmur bak terrasse ikke er re-drenert og vil dermed fremstå mer sårbar for fuktvandring i murkonstruksjoner.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres en tversgående og delvis langsgående sprek på gulvflaten i et område ved vaskemaskinen. Årsak til sprekkdannelsene er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at tilstand på tettesjiktet under dette området kan påvirkes av mekanisk påkjenning og området fremstår derfor med noe økt risiko for ev. skader. Tettesjiktet ligger under flisgulvet og lar seg ikke kontrollere.

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes et lite område av mansjettens som ligger bak en bit med flis som har skarpe kanter. Det ble ikke registrert skader ved inspeksjon av mansjettens i området.

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmontert toalett [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

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

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

**Tilbygg / modernisering**

2006	Tilbygg	Tilbygg over 1 plan som utgjør stue 2 og soverom 1 i 1. etasje.
1966	Tilbygg	Tilbygg av ukjent omfang da kommunale opplysninger ikke er mottatt. Opplyst i tidligere salgsannonse.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen over tilbygget består av takmembran som ble skiftet av innleide håndverkere i 2017 som følge av en forsikringsakk tilknyttet en tidligere lekkasje. Taktekkingen er ikke tilgjengelig for kontroll og ikke besiktiget da den også utfyller funksjon som naboens tettesjikt for takterrasse og der derfor skjult under gulvet på terrassen. Vurdering baseres på mottatte opplysninger og alder.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Egenerklæring

#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall som i stor grad ble skiftet i forbindelse med utvendig oppgradering og oppføring av tilbygg i 2008.

#### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra de respektive byggeårene. Deler av yttervegg i tilbygget ble delvis skiftet/lokalt utbedret i forbindelse med en tidligere lekkasje i 2017. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning som ble skiftet i 2008 i følge tidligere salgsannonse. Det er ikke kjent når utvendige fasader sist ble overflatebehandlet/vedlikeholdt.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av museband ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

# Tilstandsrapport

## 1 TO 1 Vinduer/balkongdør

Boligen har vinduer/balkongdører med karm/rammer i tre med malte overflater og 2-lags glass samt utvendige aluminiumsbeslag som ble skiftet i 2008 i følge tidligere salgsannonse.

Vinduet i kjelleren har karm i PVC og 2-lags glass som er datert 2018.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TO 1 Ytterdør

Ytterdør med glatte flater i fabrikk malt utførelse er fra 2008. Det er synlig brannklassifisering B30 og lydklassifisering dB 35 i karmen.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsopp-gaver

## 1 TO 1 Terrasse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon av ukjent dato. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Det bemerkes noe slitt overflatebehandling på søyler for fundamentering av overliggende balkong.

## 1 TO 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre og repos foran inngangspartiet ble oppført i 2008.

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

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

### 1 TO 2 Parkettgulv

Innvendige overflater er av varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det registreres slitte parkettgulv i entré, stue1 og kjøkkenet i 1. etasje. Det bemerkes bevegelser i gulvet i et område foran balkongdøren i 1. etasje. Videre bemerkes stedvis manglende overgangslister i overgang gulv/dører.

- Det registreres mindre hakk på parkettgulvet i et område foran døren mellom bad og soverom/kjellerstue i kjelleren.

- Overflaten på terskel til balkongdør i 1. etasje har stedvis stor slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak er nødvendig da avviket er av estetisk betydning. For å lukke avviket anbefales det å slipe/lakkering eller utskifting av slitt parkettgulv samt etablering av overgangslister i overganger mellom gulv og dør hvor dette mangler.

### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført stue 1, stue 2 og kjøkkenet i 1. etasje samt i soverom/kjellerstue i kjelleren. Ved nivellering av gulvflate i stue 2 er registrerte høydeforskjeller innenfor aksepterte toleransekrav.

Eier opplyser at betonggulv under bad og soverom/kjellerstue i kjelleren ble revet og oppført på nytt over trykkfast isolasjon og fuktsperre ned mot grunn i forbindelse med oppussing i 2020.

#### Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell på ca. 23 mm er målt gjennom hele rommet i soverom/kjellerstue, målt fra dør til bad mot trapp.

Høydeforskjell på ca. 13 mm er målt over en lengde på 2 meter i stue 1, fra pipa mot stuen.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

### 1 TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

### 1 TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2008 i følge tidligere salgsannonse.

Sotluke er plassert i eksternt bod kjelleren som har adkomst via fellesareal.

Det er tilkoblet en peisinnatts fra 2008-2010 i følge tidligere salgsopp-gave.

Pipen/ildstedet er vurdert visuelt og med inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Det registreres sprekker i ildfaste steiner inne i ovnen. Sprekker i de ildfaste steinene reduserer ovnens evne til å tåle høye temperaturer og kan påvirke forbrenningseffektiviteten. Over tid kan skadene utvikle seg og føre til at steinene løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan gi lokal overoppheting og skade på ovnens metallkonstruksjon. Dersom sprekken blir dype eller omfattende, kan det også øke risikoen for at varme ledes ut til omkringliggende materialer, med potensiell brannfare som følge.

Det registreres mindre horisontale sprekker på sidene av ildstedet av ukjent årsak. Videre treffer håndtaket til ovnsdøren vegg-overflaten i åpen stilling, noe som har ført til en liten skade i dette området.

Ved inspeksjon i sotluke bemerkes det at lokket på stålrør ikke er tilstrekkelig innfestet/montert til åpningen, og ligger løst inne i sotluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Utskifting av ildfaste steiner med sprekk anbefales for å lukke avviket. I påvente av utbedring anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell negativ utvikling av sprekker som vil da vil kreve utskifting.

Ingen strakstiltak er nødvendig mtp. sprekkdannelse og liten skade ved håndtak, da avvikene fremstår av estetisk betydning. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke eventuell negativ utvikling av sprekkdannelse, noe som

## 1 TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren ble innredet med soverom/kjellerstue samt bad i regi av eier i 2020 i følge egenerklæring. Kjelleren har naturlig ventilering via åpningsvindu i tillegg til at det er attraktivt på bad. Det opplyses at betonggulv ble fjernet og det ble etablert ny trykktett isolasjon, ny fuktsperre og nye betonggulv samt overflater.

Yttervegger består av fritt eksponerte murflater. Fuktsøk er gjennomført på fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe avflassing av maling og saltutslag på et lite område ved vinduet, noe som tyder på lokal uttørring på utvendig fuktsikring i dette området.

Ved fuktsøk på nedre del av yttervegg mot vest (mot krypkjeller) registreres forhøyede fuktindikasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av utvendig side i området med saltutslag ved vinduet anbefales for å avdekke årsak. Lokal utbedring på innvendig side anbefales for å lukke avviket.

Det anbefales aktiv bruk av ventilering i kjelleren for å motvirke fukt fra kapillært opptrekk og fuktvandring i yttervegg mot vest (mot krypkjeller).

## 1 TO 2 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av stue 1 har begrenset inspeksjonsmulighet via en liten luke like ved terrassen. Det er kun utført begrenset visuell kontroll pga. begrenset adkomstmulighet via liten luke.

Krypkjellere under trebjelkelag anses som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, da utilstrekkelig ventilasjon, høy grunnfukt eller vanninntrengning kan føre til mugg- og råteskader i treverk og bjelkelag. For å begrense risikoen bør følgende ivaretas:

- Krypkjelleren skal være tilgjengelig for inspeksjon.
- Krypkjelleren bør holdes fri for organisk materiale som trevirke, papp eller tekstiler.
- Ventilasjonen må opprettholdes gjennom hele året.
- Avdunsting fra grunnen bør begrenses ved å legge egnet plastfolie/membran på bakken.

Tilfredsstillende ventilasjon og fuktsperre på bakkenivå bidrar til å redusere risiko for fuktproblematikk og forlenging konstruksjonens levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er lagret organisk materiale i krypprommet, noe som danner et gunstig vekstmedium for sopp og råte.
- Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som fører til avdunsting av fukt fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktproblematikk i overliggende trekonstruksjon.
- Ventileringen av krypprommet er ikke tilfredsstillende slik som løsningen fremstår i dag. Stillestående fuktig luft øker risikoen for vekst av mugg/sopp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Organisk materiale i krypprommet anbefales fjernet.
- Etablering av fuktsperre på grunnen anbefales for å motvirke fukt fra grunnen.
- Etablering av flere ventiler i yttervegger anbefales for at krypprommet skal ventileres tilstrekkelig.

## 1 TO 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre til kjelleren er av eldre ukjent dato. Trappetrinn og vanger har malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på én side av trappeløpet. (TG:3)

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat sikrer til etablering av rekkverk på én side i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører har profilerte dørbled i fabrikk malt utførelse av varierende alder.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset i regi av eier, som er faglært tømrer, i 2020. Det opplyses at rørleggerarbeider ble utført av innleide håndverkere. Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler er fremvist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

### KJELLER > BAD

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

### KJELLER > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2020 i gulvet i dusjsjonen. Banemembran med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

### KJELLER > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandedbatteri samt veggmontert speil. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett samt kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandedbatteri og dusjgarnityr.

### KJELLER > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftspalte under dørbildet.

## KJELLER > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling var mulig fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra boden med adkomst via fellesareal, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det foretatt fuktvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2005.

Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger. Himlingen ble skiftet i regi av eier i 2018 som følge av en overliggende lekkasje hos naboen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater. Himlingen er kledd med malt panel og har downlights belysning.

Himlingen ble skiftet i regi av eier i 2018 som følge av en overliggende lekkasje hos naboen.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 19 mm. Det er etablert flislagt oppkant mot terskel som sikrer rommets vanntetthet så fremt at tettesjiktet er ført opp bak flis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres en tversadgående og delvis langsgående sprekke på gulvflaten i et område ved vaskemaskinen. Årsak til sprekke dannelse er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at tilstand på tettesjiktet under dette området kan påvirkes av mekanisk påkjenning og området fremstår derfor med noe økt risiko for ev. skader. Tettesjiktet ligger under flisgulvet og lar seg ikke kontrollere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk av fritt bruksvann i området med sprekker i gulvflaten som følge av økt usikkerhet tilknyttet potensiell mekanisk påkjenning på underliggende tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2005 i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

Det bemerkes et lite område av mansjett som ligger bak en bit med flis som har skarpe kanter. Det ble ikke registrert skader ved inspeksjon av mansjett i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring og tilsyn av slukmansjett anbefales for å holde forholdet under oppsyn. Videre er det viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning. Det anbefales i tillegg at skjøter og overflater jevnlig inspiseres.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt plate med dobbelt servant og 2 stk. 1-greps blandebatterier samt speilskap og overlys. Rommet er utstyrt med kran og avløp for vaskemaskin. Dusjhjørne med 2 stk. buede dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd susterne. Det stilles særlige krav til skjulte vannførende installasjoner i dagens forskrift hvor eventuelt lekkasjevann skal synliggjøres i rommet, slik at lekkasjen kan oppdages så tidlig som mulig. Videre kreves det avrenningsmulighet til sluk for lekkasjevannet, noe som ofte tilfredsstilles ved toalettets naturlige plassering i våtrom etter dagens norm og forskrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult susterne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilleggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av susternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftsventilering via spalte under dørbildet.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmålinger var mulig under dør mellom bad/entré. Det ble foretatt fuktvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2009. Det er parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandedbatterier. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber på bad i 1. etasje, kjøkken og bod i kjelleren er i all hovedsak av eldre ukjent dato/fra byggeår, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør.

Stoppekran, vanninntak og vannmåler er plassert i fellesareal i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Vannledninger - Bad kjeller

Badet i kjelleren har vannrør av plast (rør i rør) som ble skiftet av innleide håndverkere i 2020. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert i boden i kjelleren. Overløp fra rørskapet er ført ut på gulvet i badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det registreres manglende tettemuffer i ender på varerør for vannrør i boden ved varmtvannsberederen. Manglende tettemuffer i ender på varerør kan føre til av ev. lekkasjevann ikke føres til rørskapet som tiltenkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å etablere tettemuffer i ender på varerør ved varmtvannsbereder for å lukke avviket.

### TO 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast på bad i 1. etasje og kjøkken i 1. etasje som i all hovedsak er av eldre ukjent dato/fra byggeår med unntak av noen nyere tilpasninger av rør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

### TO 1 Avløpsrør - Bad kjeller

Synlige avløpsrør av plast på badet i kjelleren ble skiftet av innleide håndverkere i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Det bemerkes at vinduet i soverom/kjellerstue ikke har ventil i vinduskarmen, og det anbefales derfor aktiv bruk av åpningsvinduet mtp. ventilering av rommet.

### TO 2 Varmt vannstank

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter er plassert i felles bod i kjelleren. Tanken har el-tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for avrenning eller annen kompensere sikring fra varmtvannstanken. Avløpsrør fra sikkerhetsventilen mangler eller er ikke ført til egnet avløpspunkt. Ved eventuell utblåsning fra sikkerhetsventilen, lekkasje eller sprekk i varmtvannstanken, kan vann renne ut på gulvet og forårsake vannskader på omkringliggende bygningsdeler. Fravær av tilfredsstillende avrenning øker risikoen for skjulte fuktskader og behov for utbedring av gulv og veggkonstruksjoner ved lekkasjehendelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en forskriftsmessig løsning for avrenning fra varmtvannstanken. Dette kan utføres ved å føre et tett rør fra sikkerhetsventilen til egnet sluk eller overløp, alternativt ved å montere lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv.

### TO 3 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, inneholder 1 stk. nyere og 6 stk. eldre automatsikringer og kursfortegnelse. Felles sikringsskap med automatsikringer og strømmålere er plassert i fellesareal i kjelleren.

Det er utført el-kontroll (NEK 405-2-2) av det elektriske anlegget i 2019 i følge fremvist kontrollrapport datert 21.08.2019. Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av mindre avvik som kontrollen avdekket. Anlegget ble deretter bekreftet uten feil/mangler som krever videre oppfølging.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei I følge egenerklæring er elektriske installasjoner i forbindelse med oppussing av badet utført som vennetjeneste av faglært elektriker.**

# Tilstandsrapport

Det stilles strenge krav til utførende av elektriske installasjoner, hvor det ikke tillates at arbeides utføres uten at en registrert elektrovirksomhet står i regi for arbeidet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for øvrige installasjoner i boligen utført etter 1999.

Fremviste samsvarserklæringer:

14.05.2007 - Installasjoner i forbindelse med oppføring av tilbygg.

14.05.2007 - Installasjoner ved oppussing av bad i 1. etasje.

Det er fremvist faktura for installasjoner i kjeller men ingen samsvarserklæring foreligger.

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

Ja Utført el-kontroll for bolig (NEK 405-2-2) er datert 21.08.2019. (ref. beskrivelse)

Det ble utført el-kontroll av Det Lokale El-tilsyn (DLE) i 2007 hvor det ble registrert avvik på manglende dokumentasjon for deler av anlegget. Kontrollrapport datert 09.01.2008 er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Boligens elektriske anlegg opplyses delvis utført av ufaglært person, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførelsen. Samsvarserklæring er lovpålagt ved alt arbeid som omfattes av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), og skal bekrefte at anlegget er installert i samsvar med gjeldende krav. Manglende dokumentasjon og bruk av ufaglært arbeid innebærer usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet, dimensjonering og utførelse. Det kan ikke utelukkes at feil eller mangler i det elektriske anlegget kan medføre risiko for varmgang, kortslutning eller elektrisk støt.

Det anbefales at registrert elektroinstallatør gjennomfører en fullstendig el-kontroll (NEK 405-2, utvidet el-kontroll) for å vurdere anleggets sikkerhet og tilstand. Feil eller mangler som eventuelt avdekkes må utbedres, og det bør deretter utstedes nødvendige samsvarserklæringer for anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet sikter til en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle kostnader tilknyttet utbedring av kontrollens påviste avvik er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TO 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 røykvarsler i hver etasje og 6 kg brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Det er ukjent byggegrunn.

## 1 TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur ble skiftet i 2008 på alle sider av muren med unntak av gavlvegg ved terrasse. Drenering og fuksikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringdagen.

## 1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støp betong. Utvendig side av muren er pusset og malt. Store deler av muren ligger under jordbandet og lar seg ikke visuelt kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis avflassing av maling på utvendig side av muren. Områder uten overflatebehandling fremstår mer sårbar for fuktvandring i perioder med nedbør. Videre bemerkes et område som sannsynligvis var utsparing for et tidligere vindu som er murt igjen, og mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring og overflatebehandling av muren anbefales for å lukke avviket.

## 1 TO 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende område. Terrengt rundt boligen er til dels terrassert og øvrige deler svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengt mellom gavlvegg med terrasse og tilbygg heller ned mot tilbygget og slaker ut i et flatt parti like utenfor kjellervinduet i soverom/kjellerstuen. Dette er uheldig mtp. økt risiko for stående vann med påfølgende unødig fuktbelastning på drenering og utvendig fuksikring. Det gjøres oppmerksom på at grunnmur bak terrasse ikke er re-drenert og vil dermed fremstå mer sårbar for fuktvandring i murkonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### Andre tiltak:

Det anbefales å utarbeide terrenget i dette området med fall ut fra grunnmur slik at overflatevann ledes bort fra boligen for å lukke avviket.

## 1.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

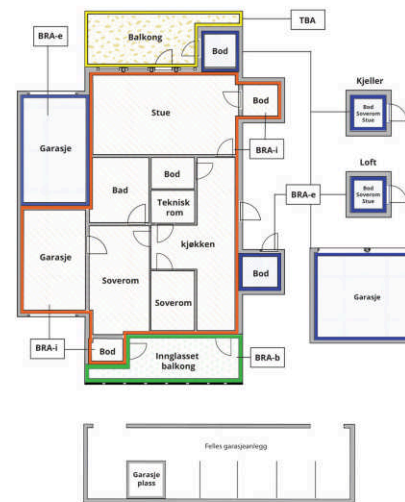
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	18	9		27	
1. etasje	108			108	27
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>9</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, soverom/kjellerstue	Bod	
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, 2 stk. stuer, 4 stk. soverom, bod		

## Kommentar

Frittliggende sportsbod var låst på befaringsdagen og er ikke arealmålt eller medtatt i arealoppstillingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

Kjeller:

- Opprinnelig vedbod og hobbyrom er innlemmet i boligen og innredet med soverom/kjellerstue, bad samt bod.
- Det er etablert trapp ned til kjelleren som ikke fremgår på byggemeldte tegninger, videre er det etablert et større vindu.

1. etasje:

- Opprinnelig toalettrom og deler av gang er innlemmet i badet, videre er badet litt utvidet mot soverom 3.
- Det er etablert soverom 2 i deler av stue 1.
- Det er etablert et trapperom med trapp til kjelleren i deler av stue 1.
- Opprinnelige boder i tilbygg er i dag innredet som stue 2 og soverom 1, videre er opprinnelig ytterdør til stue 2 fjernet/ikke etablert.
- Det er etablert en bod i deler av soverom 4.

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

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

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vegg mellom bad og bod i kjelleren er oppført med plateledning av tre, noe som ikke tilfredsstiller krav til brannmostand mellom brannceller (hoveddel og fellesareal).

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyder i kjelleren er målt til ca. 2,1 - 2,2 meter. Brystningshøyden (avstand fra gulv til underkant fri vindusåpning) for rømningsvinduet i kjelleren er like over 1 meter og det må derfor anrettes fast innredning eller møbel som letter rømning via vinduet.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Tomannsbolig	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
	125	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Geir Furnes	Kunde
	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	423	72		0	15617 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

## Adresse

Rådmann Hammers vei 12

## Hjemmelshaver

Hammersborg Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMMERSBORG BORETTSLAG	971081325			Furnes Geir

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

19

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	21.10.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 utligjengelig, 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 bygningsakkyndig 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 målestyr, blant annet hammer-elektrode 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 godkjenning 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.

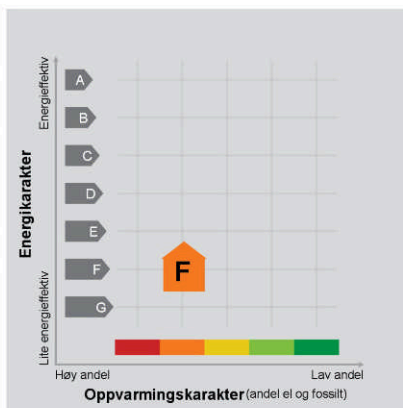
#### Personvern

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	Rådmann Hammers vei 12
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	182199303
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183038
Dato	22.10.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig horisontal delt  
**Byggeår:** 1954  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 126  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





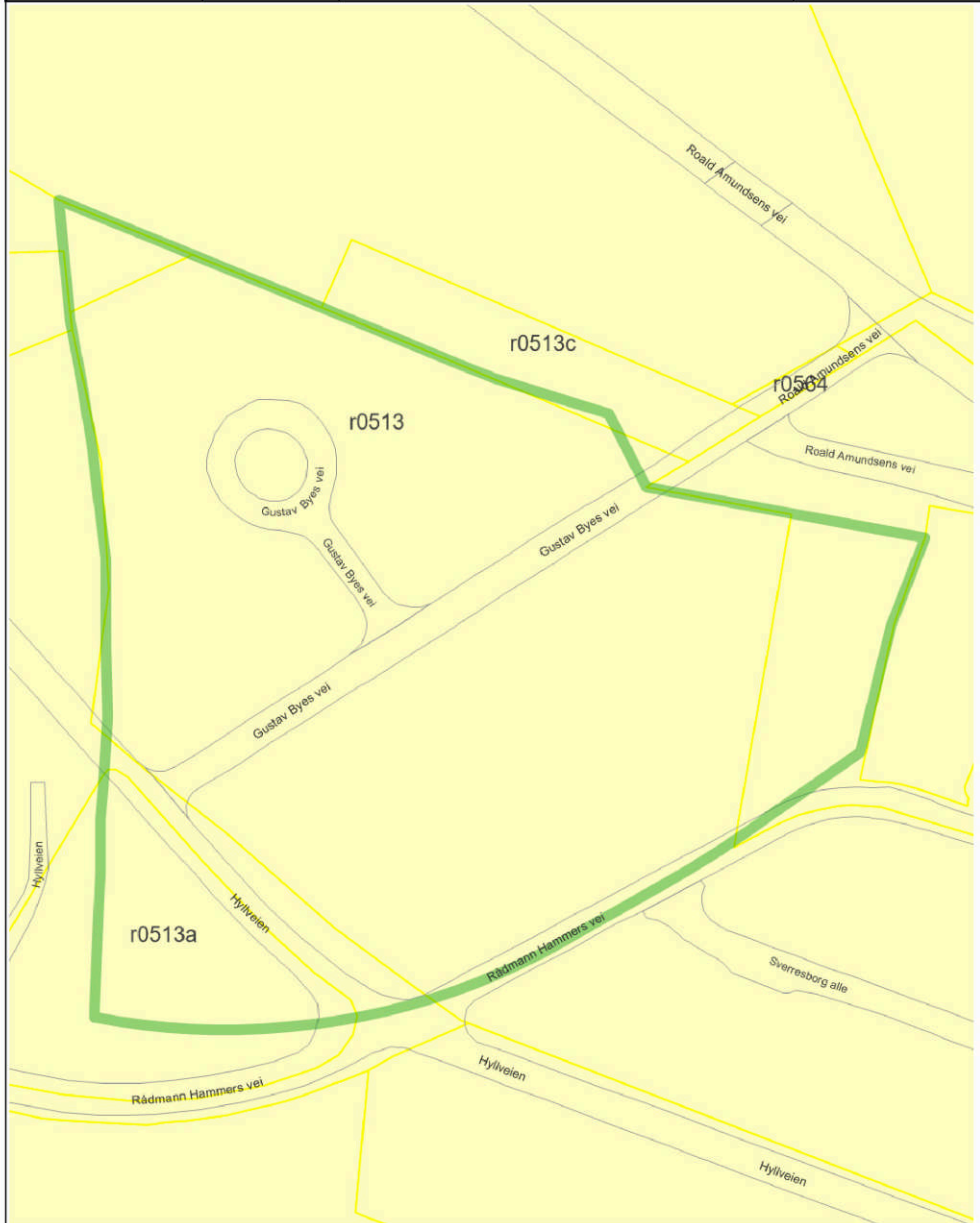
Trondheim

### PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gustav Byes vei 1 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



### Tegnforklaring

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



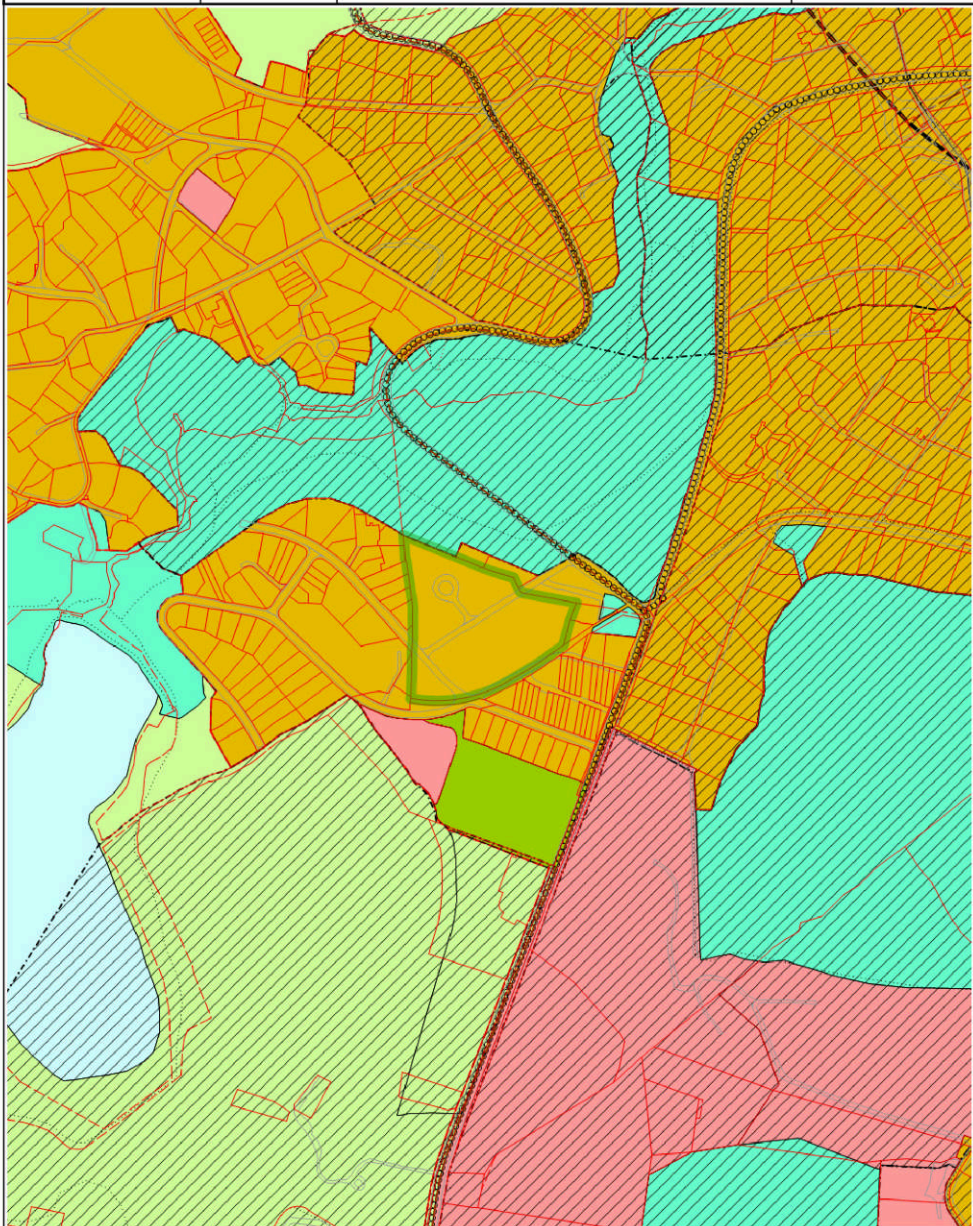
Trondheim

### Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gustav Byes vei 1 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000

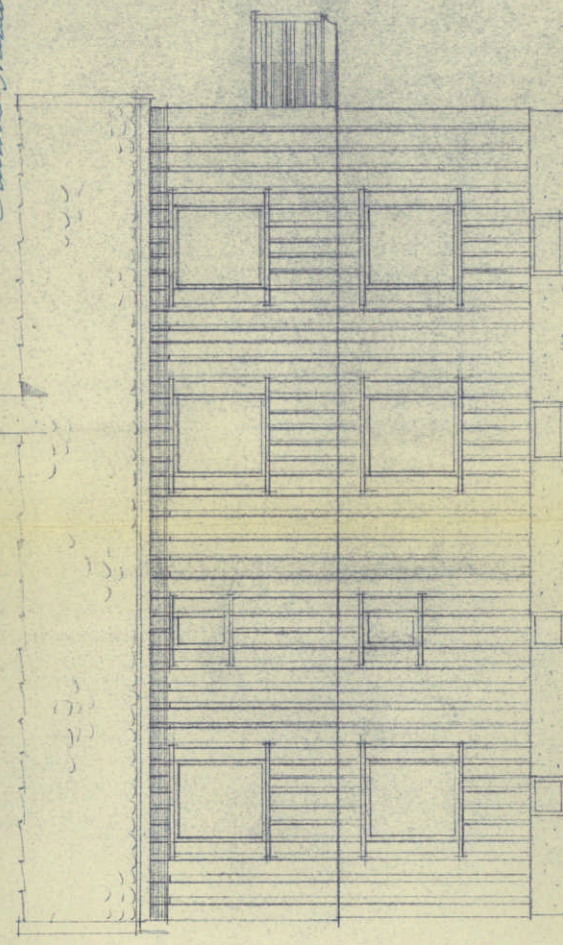


### Tegnforklaring

- |                                    |                                |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| KpOmråde kommuneplan gjeldende     | Eiendomsgrense god nøyaktighet | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet    |
| Eiendomsgrense generert            | Eiendomsgrense fiktiv          | Veg                                  |
| Hensyn friluftsliv (marka)         | Hensyn bevaring naturmiljø     | Hensyn bevaring kulturmiljø          |
| Byggegrense - marka                | Turveg / turdrag               | Framtidig turveg / turdrag           |
| Kollektivtrase                     | Fjernveg tunnel                | Hovedvegnett sykkel                  |
| Byggesone 1                        | Byggesone 3                    | Offentlig eller privat tjenesteyting |
| Idrettsanlegg                      | Blå/grønnstruktur              | LNFR                                 |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag mm |                                |                                      |

Byggsad jnr. 50/52.  
Stadskontoret den 5. 1. 1952

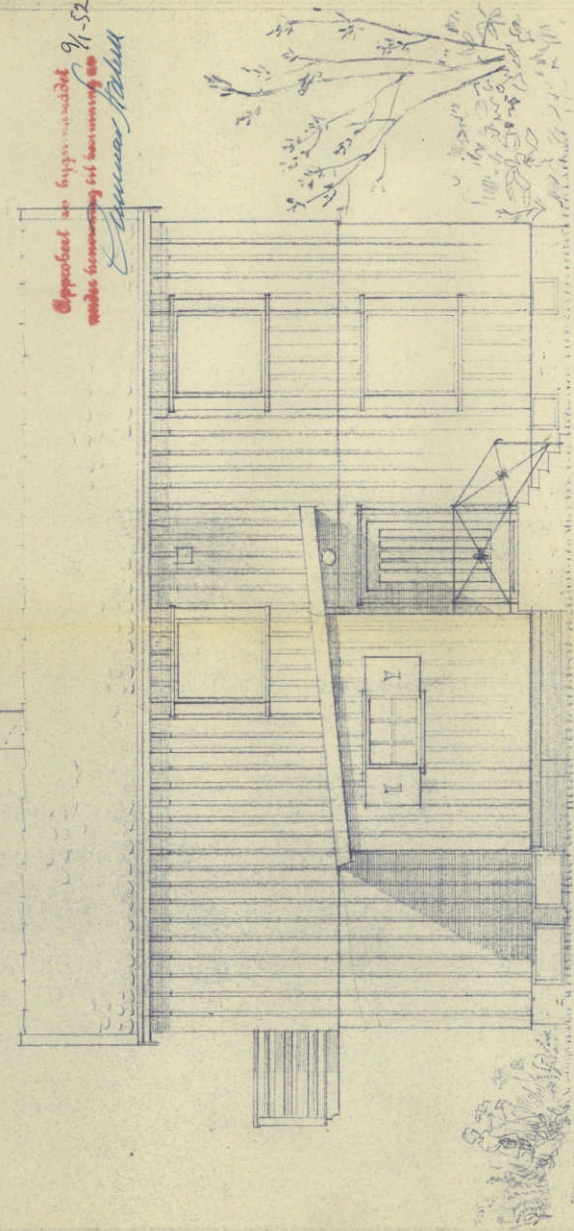
Approbat av byggsad jnr. 50/52  
medes tillstånd till byggning av  
Hammarstaden



UNGDOMMENS  
EGEN HEIM  
HAMMARSTADEN  
TOMANNSBOLIG  
FASADE MOT FJORD  
MÅL 1:50  
TEGNING NR. 5  
30-12-51  
DEUS ASEN  
M.U.A.L.

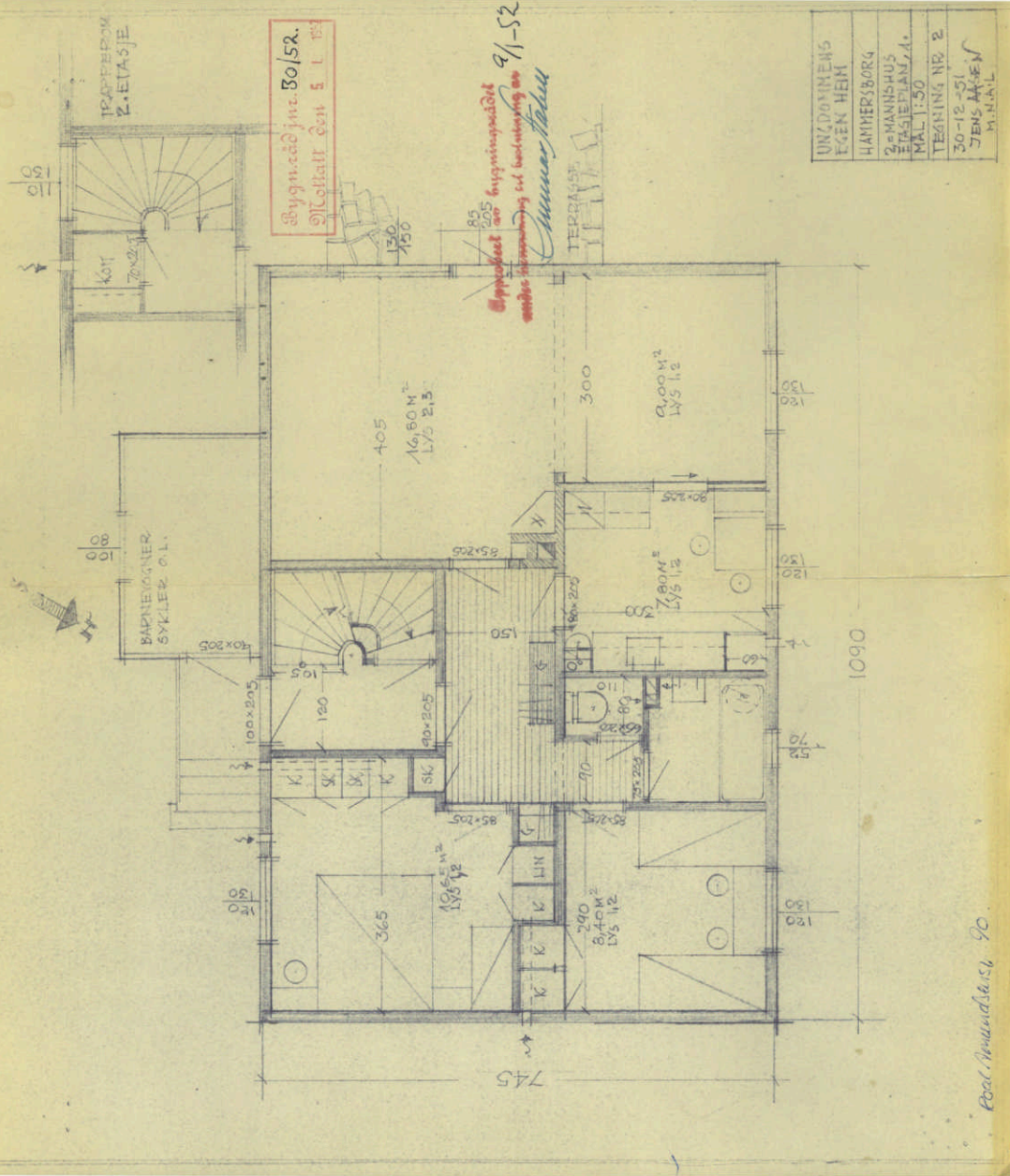
Byggsad jnr. 50/52.  
Stadskontoret den 5. 1. 1952

Approbat av byggsad jnr. 50/52  
medes tillstånd till byggning av  
Hammarstaden

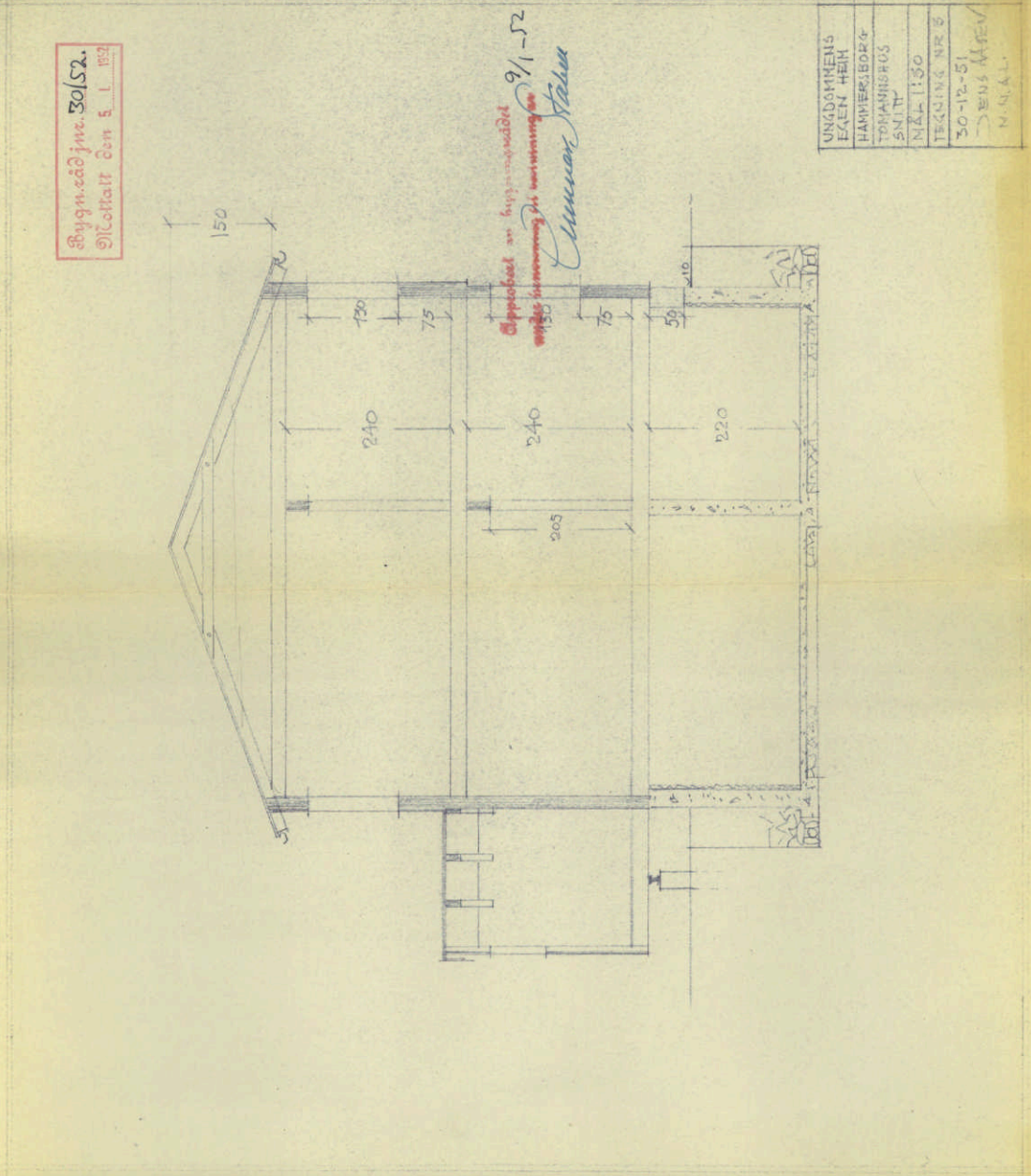


UNGDOMMENS  
EGEN HEIM  
HAMMARSTADEN  
TOMANNSBOLIG  
FASADE SÖRÖST  
MÅL 1:50  
TEGNING NR. 4  
30-12-51  
DEUS ASEN  
M.U.A.L.





Boel Andersens, 90.



30/52 og 405/152

25. juni 1953.

A/L Ungdommens Egen Heim,  
hr. Arthur Granlund,  
Folkets Hus,  
her.

Ang. bebyggelse av 2-mannsbolig på Hammersborg.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles  
for:  
nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 og 16, Hammersborg gate  
" 4, 6, 10 og 12 Reksternes gate  
i alt 15 hus - 30 leiligheter.

Dermed er midlertidig innflyttingstillatelse  
meddelt for samtlige hus - i alt 20 2-mannsboliger - på Hammers-  
borg.

En må forlange innsendt til bygningsrådet sær-  
skilt anmeldelse på hvert enkelt hus matr.nr.

Innflyttingstillatelse gis på betingelse av at  
vaskeriforholdet bringes i orden.

*Arne Aasen*  
*Bjernerik*



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 306/09

Arkiplan AS Arkitektkontor  
Innherredsveien 7 A

## GODKJENNING

- endring av tillatelse

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
08/534  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
05.02.2009

**Gustav Byes vei 2, 6, 9 og 10, Rådmann Hammersv 6, 8, 10 og 12, Roald Amundsensv 70 og 72, søknad for bygging av frittstående boder**

Byggested: **Gustav Byes vei 1-16 m.fl** Gnr.: 423 Bnr.: 72  
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**  
Tiltakshaver: **Hammersborg Borettslag**

Byggingssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

### Innledning

Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 18.12.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR ETT 271/08 og FBR ETT 1228/08. Endringer gjelder bygging av ny frittstående bod.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

### Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 513, "Regulerings-, utparsellerings- og byggelsesplan for Hammersborg og Foreningen samt et mindre areal av Nøisomhet (Wullumsgården)", stadfestet 17.03.1953. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkens gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 938/10

Arkiplan AS Arkitektkontor  
Innherredsveien 7 A

## FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
07/17127  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
24.03.2010

### Gustav Byes vei 1, søknad i ett trinn for rehabilitering av boliger, tilbygg i flere varianter med tilhørende fasadeendring

Byggested: **Gustav Byes vei 1** Gnr./Bnr.: **423/72**  
Bygningsnummer: **182199311**  
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**  
Tiltakshaver: **Hammersborg Borettslag**  
Tiltaksart: **Tilbygg**  
Bygningstype: **Tomannsbolig, horisontaldelt**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.03.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 1200/07 på igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkens gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

## Husordensregler

### 1 HUSORDENSREGLER OG PRINSIPPER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD I HAMMERSBORG BORETTSLAG

Opprinnelige regler ble vedtatt i medlemsmøte 20.06. 56 og revidert av styret 18. 10. 95. Siste endringer ble vedtatt av generalforsamlingen 15. 05. 02. Styrets forslag til endringer er datert 10.juni 2009 og korrigert etter merknader i etterkant av generalforsamlingen 15.juni.2009. Husordensreglene er ytterligere revidert 04.05.2010. En siste korrigering ble gjort 22.03.2012, for å innlemme vedtak fra generalforsamling 19.05.2011.

#### Formål

Formålet med reglene er å bidra til ro og orden i boligen, forsvarlig bruk og vedlikehold av fellesarealene og garasjene. Hver enkelt andelseier må se til at bestemmelsene blir gjort kjent for de som bor i vedkommende leilighet. Husordensreglene og prinsippene for drift og vedlikehold omtaler forhold som er regulert av vedtektene for borettslaget, samt Lov om borettslag.

#### Sikkerhet

Inngangsdøren skal alltid være låst. Andelseiere har ansvar for at brannslukningsapparat i felles trappeoppgang, at brannvarsler i leiligheten er i forskriftsmessig stand og at brannstige utendørs er tilgjengelig.

#### Orden og renhold

Utvendig inngangsparti, felles trapperom og felles gangarealer i kjeller skal holdes fri for gjenstander som kan hindre passasje. Barnevogner, ski, kjelker eller annet plasskrevende skal ikke plasseres i utvendig inngangsparti, trapperom, ganger eller utenfor kjellerbodene.

Beboerne i hvert hus må avtale seg i mellom om renhold i trappeoppganger og kjellerarealer.

Unødvendig støy skal unngås hvis dette er til sjenanse for beboerne over eller under. Høy musikk er ikke tillatt etter kl. 2300.

#### Dyrehold

Kjæledyr tillates under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene.

#### Avfallshåndtering

Avfallet skal sorteres og legges i de rette søppeldunker eller containere i samsvar med Trondheim Kommunes regelverk. Disse plikter den enkelte beboer å sette seg inn i.

Beboerne som har ekstraordinære avfallsmengder på grunn av ombygging eller annen virksomhet, må selv sørge for at dette fjernes.

## Lufting

Beboerne har ansvaret for regelmessig lufting av leiligheten, dette gjelder også kjelleren.

## Rørsystemer og elektriske anlegg

Hvis det oppstår et rørbrudd i leiligheten eller i kjelleren, må hovedkranen stenges så snart som mulig, og styret i borettslaget varsles om uhellet. Alle rom i huset må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Sluk på bad skal være i forskriftsmessig stand. Vannkran utendørs skal stenges før første nattefrost.

Dersom det oppstår skader eller forfettinger på avløp som følge av uforsvarlig bruk, plikter andelseier selv å bekoste reparasjoner.

Styret har ansvar for at det meldes fra om forbruk av vann i hvert hus. Når måleren skal leses av, kan styret overlate dette til beboerne. Vannmåleren står på hovedvannledningen i kjelleren.

Lys i kjeller og utelys skal ikke være i bruk unødvendig da dette belastes direkte an av beboerne i huset. Den som har strømforbruket på sin måler har ansvaret for å skifte lyspærer ved behov.

## Ansvarsforhold ved vedlikehold

Styret i Hammersborg Borettslag er ansvarlig for at det gjennomføres vedlikehold av husenes ytre fasade, tak, pipe og andre vesentlige konstruksjoner for boligens bæreevne og funksjon. Dette gjelder også nødvendig teknisk infrastruktur som vann, avløp og drenering. Elektriske anlegg fram til den enkeltes sikringskap er borettslagets ansvar.

## Andelseiers individuelle vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av balkong, terrasse og plattinger med tilhørende gulv og innvendig rekkverk samt levegger skal gjennomføres og bekostes av andelseieren selv.

Vedlikehold av boligens indre flater skal gjennomføres og bekostes av andelseieren selv. Dette gjelder også sportsbodenens indre flater.

Det er også andelseiers ansvar å vedlikeholde kjellerrom som andelseier på egen risiko anvender til boligformål (for eksempel kjellerstue, kontor og lignende). Dersom det oppstår skader på kjellerarealer som anvendes til annet formål enn kjellerbod som følge av dårlig ytre vedlikehold (drenering, lekkasjer, montert lysgrav, muggsoppforekomster m.v.) dekkes kun skadeomfang tilsvarende bodareal i enkel kjellerbod. Øvrige utgifter forbundet med utbedring av skade, må andelseier selv stå til ansvar for.

Det er andelseiers ansvar at sluk i baderom er i forskriftsmessig stand. Ved behov for skifting av sluk, kan det søkes styret om refusjon av dokumenterte utgifter. Sluk skal skiftes av autorisert rørlegger. Der hvor sluk på bad skiftes som følge av ombygging, dekker borettslaget et fast beløp mot fremlegging av kvitteringer fra autorisert rørlegger. Refusjonsbeløpet er pr. dato på 4000 kr.

Vedlikehold av boligens fellesarealer og utvendig inngangsparti skal gjennomføres av andelseieren selv. Dette gjelder:

- Felles inngangsparti med trapperom
- Felles gangarealer i kjeller
- Ytterdør

For oppussing av inngangsparti og trapperom dekker laget materialkostnadene i denne sammenheng, men ikke arbeidspenger. Utgifter refunderes av styret etter forhåndsgodkjenning. Styret dekker et maksbeløp på inntil 4000 kr med enkel standard (gulvbelegg, beis/lakk/maling).

Gjennomføring av vedlikehold av boligens fellesarealer skal gjennomføres i samarbeid mellom husets andelseiere. Styret har rett til å kreve gjennomføring av nødvendig vedlikehold av boligens fellesarealer.

## Veggdyrkontroll

Beboerne har selv ansvar for tiltak hvis det merkes veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Beboerne skal ta kontakt med styret og skadedyrkontroll i slike tilfeller. Styret har om nødvendig anledning til å foreta inspeksjon.

## Utearealer og hageparseller

Rent formelt er det borettslaget som eier hele tomten der bygningene står. Andelseierne disponerer sin hageparsell. Hagene er gjennom årelang brukspraksis delt opp mellom husene og mellom etasjene uten at dette er formelt dokumentert. Styret anbefaler på det sterkeste at det etableres naboavtaler mellom beboere i samme hus eller naboehus for å unngå konflikter rundt bruken av disse. Denne avtalen skal andelseierne selv utforme for i grove trekk å fordele bruksretten av hagene rundt de enkelte hus. Styret har utarbeidet en mal for en slik avtale som andelseierne kan bruke.

Når det gjelder utforming, beplantning og vedlikehold av hageparsellene så ligger ansvaret for dette på de respektive andelseiere.

Oppføring av husnære eller frittstående konstruksjoner (for eksempel levegg, hundegård, dokkestue, grillplass og lignende) på hageparsellene er søknadspiktig ovenfor styret.

Det samme gjelder oppstillingsplass for biler og båter inne på hageparsellene. Dersom beboere ønsker å oppføre levegger, så er de bundet til å beholde den samme utforming som dagens eksisterende levegger, samt forholde seg til Trondheim Kommunes regelverk.

Grunnet de ulike forutsetningene på tomtene vil det måtte gjøres skjønnsmessige vurderinger i de ulike tilfellene. Det er styrets ønske at andelseierne skal få bruke hageparsellene slik de ønsker, men at vi samtidig ivaretar den åpne følelsen i Hammersborg Borettslags unike utemiljø.

Det er en forutsetning at beboere som ønsker å gjøre tiltak på sine hageparseller konfererer med berørte naboer (altså ikke kun beboere i samme hus, men også tilgrensende hus) og styret før slike tiltak igangsettes.

## Varmepumper

Det er ikke tillatt å montere varmepumper i Hammersborg Borettslag, jf. vedtak fattet i generalforsamling den 19.05.2011.

## Snømåking og strøing

Beboerne i hvert hus har felles ansvar for snørydding mellom brøytet vei og inngangsparti, herunder søppelboks og postkasser, og må avtale seg imellom hvordan

arbeidet kan fordeles. Ansvarer omfatter også strøing når det er behov for det. Strøsand er plassert ved garasjeanleggene.

### **Solavskjerming**

Oppføring av utvendig solavskjerming skal godkjennes av styret. Markiser tillates kun oppført over balkonger og terrasser. Ved utvendig solavskjerming av vinduer i tilbygg, skal persiennner benyttes. Ved oppføring av persiennner foran vindu skal disse ha mørkebrun farge, som vindusramme.

Markisene skal primært være i ensfarget stoff. Varianter med striper kan vurderes såfremt stripene er smale, og både hovedfarge og farge på striper er innenfor den fargeskala som er godkjent. Farge skal følge fargeskala benyttet ved rehabilitering. Dette innebærer at stoffet i en markise som er plassert over balkong eller terrasse i hoveddelen av huset skal ha lys, pastell farge. Dersom markisen plasseres over balkong i tilbygg skal stoffet ha en brun farge.

### **Garasjer**

Hver andelseier har ansvar for sin egen garasje, herunder låsing av port og rydding. Garasjeporten skal være låst. Oppheng av utstyr i vegg eller tak tillates ikke. Utleie av garasje er tillatt. Utleieavtale skal underskrives av leietaker og en representant fra styret.

Styret fastsetter den månedlige leien av garasjene. Pr. dato er utleieløpet 350 kr/mnd.

De garasjene som ikke brukes av lagets beboere, kan leies ut til andre selv om disse ikke hører borettslaget. Borettslagets egne medlemmer har imidlertid fortrinnsrett ved leie av garasje. Utleieforholdet må meddeles styret.

En leietaker kan sies opp med 1 måneds varsel ved manglende leieinnbetaling, skjødesløs behandling av garasjen og dens område, eller brudd på leieforholdet og reglementet. En utenforstående leietaker har en oppsigelsestid på 3 måneder til fordel for et medlem i laget som ønsker å leie.

Lagets ansvar for vedlikehold omfatter alminnelig slitasje ved bruk og elde. Hver enkelt leietaker har ansvar for å utbedre skade som vedkommende selv har påført garasjen.

Styret henstiller alle beboere til å utvise hensyn i parkering av biler. Dette gjelder både ved garasjeanlegg og i gatene. Så langt det er mulig oppfordres beboerne til å parkere i garasjen, eller parkere slik at de ikke er til sjenanse eller hinder for andre beboere. Dette innebærer også å parkere i tilknytning til sin andels eiendom.

### **Mislighold**

Hvis noen gjør seg skyldig i vesentlige overtredelse av husordensreglene, kan det bli betraktet som et mislighold av borettslagets regler og føre til oppsigelse av andelseieren.

## **Vedtekter**

### **for Hammersborg borettslag organisasjonsnummer 971 081 325**

### **opprinnelig vedtatt på generalforsamling 30. august 1962, sist endret 30.05.2024.**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

Hammersborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i Borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av Borettslagets vedtekter.

##### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

##### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor Borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 (2) i vedtektenes.

(3) Nekter Borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til Borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i Borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra Borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom Borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i Borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i Borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i Borettslaget.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i Borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige husordensregler for eiendommen. Kjæledyr tillates under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). I tomannsbolig bør nærmeste nabo informeres i forkant av utleie. Utleier er ansvarlig for å informere leietaker om borettslagets husordensregler.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor Borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseierne oppfordres til å bidra til å forhindre unødvendig forringelse av bygningsmassens levetid som drenering og overflatebehandling ved utforming av skjøtsel av det uteareal man disponerer.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som Borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til Borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at Borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

### **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 7-3 Fordeling av felleskostnader**

Følgende felleskostnader er fordelt med likt beløp per andel: Personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, energi, driftsmateriell, andre driftsutgifter.

Kapitaldelen er fordelt etter andel fellesgjeld knyttet til andelen. De resterende felleskostnadene er fordelt etter areal (bta).

Styret skal ha gjennomgang av bomassen for eventuelle endringer i areal ved hvert budsjett for å holde oppdatert oversikt med tanke på fordeling av felleskostnader som er fordelt etter areal (bta).

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 faste medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring av bebyggelsen eller tomten som ikke krever generalforsamlingens samtykke, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et Borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe en beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## Innkalling til ordinær generalforsamling i Hammersborg Borettslag

**Tid: Mandag 26.05.2025 - kl. 18:00**

**Sted: Roald Amundsens vei 74A**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

**1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

**2. Årsoppgjør for 2024**

**2.1 Godkjenning av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

**3. Styrets årsmelding for 2024**

Se vedlegg.

**4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025****5. Saker fra styret/eierne****5.1 Salg eller eventuelt bruk av øvre parkeringsanlegg**

Jeg ønsker å komme med forslag til bruk av øvre parkeringsanlegg for å redusere borettslagets fellesgjeld.

- Utvide borettslaget med to nye enheter på øvre P-plass

eventuelt,

- I og med at øvre parkeringsanlegg ikke brukes, hadde det vært en mulighet og solgt tomte, for å få ned litt av gjelden vår, og dermed også felleskostnader? Vet det er litt bekymring for hva som evt bygges opp der, men går kanskje an å

se om kommunen evt har noen reguleringer? Evt om det går an å selge med forbehold om at det ikke bygges blokker f.eks.?

Mvh  
Petry Kristine Nøttum Haaland.

**Forslag til vedtak:** Salg av øvre parkeringsplass, eventuelt utvidelse av borettslaget med to enheter ved å benytte oss av øvre P-plass.

**Styrets innstilling:** Saken anses fremlagt.

## 5.2 Om andelseieres ansvar for vedlikehold - foredrag ved rådgiver Laila Mariann Furunes, TOBB

Iflg borettslagets vedtekter har alle andelseiere et ansvar for deler av vedlikeholdet av bygningsmassen. Å overholde dette er sentralt for i størst mulig grad å unngå skader som belaster den felles forsikringen i laget. For at alle skal få tilgang til informasjon om hvordan skadesaker påvirker vår felles økonomi har vi bedt rådgiver Laila Mariann Furunes fra TOBB om å informere om dette temaet og svare på ev spørsmål.

## 6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**

Marit Selfjord

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**

Marius K Jensen

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**

Siv Aase Hageskal

Per Arne Hansen

### 6.4 Valgkomite for 1 år

**På valg:**

Elisabeth Dalsaune

Espen Vesterhus Rasmussen

-----  
Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

07.05.2025  
Hammersborg Borettslag  
styret

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 404 442	1 261 284	1 324 365	1 558 068
	286 380	283 284	286 568	325 713
	1 875 828	1 715 544	1 875 800	1 875 800
	217 236	167 184	217 100	226 000
	3 783 886	3 427 296	3 703 833	3 985 581

<b>Drifts kostnader</b>					
	1	-20 163	-13 113	-13 113	-20 163
		-143 000	-93 000	-143 000	-143 000
		-96 055	-93 756	-96 055	-99 300
		-11 981	-15 576	-10 000	-12 400
	2	-13 797	-25 385	-10 800	-11 250
	3	-25 053	-18 361	0	0
		-25 700	-26 138	-26 100	-27 000
	4	-380 686	-191 606	-100 000	-200 000
	5	-722 341	-472 839	-1 260 000	-2 000 000
		-215 136	-188 897	-217 100	-226 000
		-361 047	-236 168	-254 800	-338 740
		-447 156	-363 698	-315 000	-430 000
		-307 967	-310 166	-326 000	-326 000
		-15 459	-10 234	-15 000	-15 000
	6	-17 849	-18 453	-34 500	-12 000
		0	-244 464	0	0
		-2 803 390	-2 321 853	-2 821 468	-3 860 853
		980 496	1 105 443	882 365	124 728

<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
		38 170	48 491	50 000	40 000
		-1 010 217	-863 006	-1 003 500	-956 000
		-972 047	-814 515	-953 500	-916 000

		8 449	290 928	-71 135	-791 272
		8 449	290 928	-71 135	-791 272
	7, 11	8 449	290 928	-71 135	-791 272

		8 449	290 928	-71 135	-791 272
		8 449	290 928	0	0

Hammersborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	12 551 927	12 551 927
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 551 927</b>	<b>12 551 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	494 747	389 495
Mellomregning Klare Finans	9	22 721	21 290
Opptjente renter	9	38 170	48 491
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	287 880	1 275 322
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>843 518</b>	<b>1 734 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 395 446</b>	<b>14 286 526</b>

Hammersborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-5 189 541	-5 197 990
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 185 241</b>	<b>-5 193 690</b>
<b>GJELD</b>			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	16 525 064	17 395 645
Borettsinnskudd	12, 14	1 470 700	1 470 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 995 764</b>	<b>18 866 345</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		585 921	611 016
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		22 721	21 290
Påløpte kostnader		1 844	1 638
Annen kortsiktig gjeld		-25 563	-20 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>584 923</b>	<b>613 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 580 687</b>	<b>19 480 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 395 446</b>	<b>14 286 526</b>
Pantstillelser	12	17 995 764	18 866 345

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marit Selfjord  
Leder

\_\_\_\_\_  
Marius K Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alexander Victor Toresen Nynes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magnus Sundli Alseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Arne Kjønstad  
Styremedlem

## Årsmelding 2024 for Hammersborg Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Hammersborg Borettslag for 2024.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Marit Selfjord  
Styremedlem, Magnus Sundli Alseth  
Styremedlem, Geir Arne Kjønstad  
Styremedlem, Alexander Victor Toresen Nynes  
Styremedlem, Marius K Jensen  
Varamedlem, Siv Aase Hageskal  
Varamedlem, Per Arne Hansen

### Styrets arbeid i siste periode

*En årsmelding er en frivillig rapport som styret kan velge å utarbeide. Den gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året. Typisk innhold i en årsmelding kan være:*

- *Styrets arbeid: Antall styremøter, saker behandlet, og viktige beslutninger.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Oversikt over utført vedlikehold og planlagte prosjekter.*
- *Sosiale arrangementer: Informasjon om fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster.*
- *Økonomisk situasjon: Kort oppsummering av økonomien, inkludert overskudd og underskudd.*

Årsmelding 2024 Hammersborg borettslag :

Det har ikke vært noen overdragelser av andeler i løpet av året.

Det har vært avholdt i alt 12 styremøter, en rekke arbeidsmøter med entreprenører knyttet til større vedlikehold, samt møter i interne arbeidsgrupper .

Saker knyttet til periodisk vedlikehold, som har medført større økonomiske forpliktelser, har vært saksbehandlet/forberedt gjennom årene 2023/2024, av både det forrige og det sittende styret. Det vært utført flere befaringer og innhentet ulike pristilbud. Dette gjelder bl.a. vedlikehold av tilbyggene. I tillegg har en rekke tiltak av mindre omfang blitt utført, såkalt løpende vedlikehold. Eksempler på dette har vært : Reparasjon av defekte verandadører, skifte av punkterte vinduer, reparasjon av taklekkasjer, skifte av verandastolper, fjerning av mose på flate tak, samt et tilfelle av skadedyr inne i bolig. Også dette året fikk vi et større rørbrudd under jord som medførte behov for graving og utskifting av rør. Vi opplyser at kobberrør under jord som har en alder på over 70 år ikke lenger kan forsikres, og dette gjør slike skader dyre for borettslaget.

I samarbeide med entreprenørfirmaet The Pro Bygg har vi satt i gang et periodisk vedlikeholdsprosjektet på tilbyggene - etter innhenting og vurdering av i alt tre ulike tilbydere. Arbeidet har vært fulgt opp og kvalitetssikret av styrets medlemmer, uten innleid fagkonsultasjon. Dette da styret også dette året har hatt byggfaglig kompetanse blant medlemmene. Oppgavene har medført stor arbeidsmengde og spart borettslaget for betydelige utgifter.

Under året ble montering av ekspansjonskar for alle enhetene ferdigstilt, arbeidet utført av Trondheim VVS. Nå har alle hus både tilbakeslagsventiler samt ekspansjonskar montert. Trondheim kommune har nå også montert automatiske vannmålere i vårt borettslag.

Dette året fikk borettslaget på plass en såkalt HMS - portal, en tjeneste vi kjøper fra

TOBB. Styret følger opp denne og sørger for tiltak. Vi har bl.a. årlig kontroll av røykvarslere og slukkingsutstyr, utført av Norsk Brannvern. Brannstigene ble kontrollert under dugnaden i september. Alle piper i borettslaget har innvendig stålrør, montert i 2006,

Trøndelag Brann og Redning utførte 10 - årskontroll våren 2024 og en del avvik ble meldt. Disse ble sendt andelseiere for utbedring.

Andelene i vårt borettslag er av ulik størrelse, noe som påvirker fellesutgiftene den enkelte betaler. Det ble foretatt en gjennomgang av underlaget for disse, og avvik funnet. I dialog med advokatavdelingen på Tobb ble det derfor foretatt en justering av fellesutgiftene for noen andeler.

Mht fellesutgiftene speiler disse den generelle prisøkningen i samfunnet, bl.a. økning i kommunale utgifter og eiendomsskatt, faktorer vi ikke selv rår over. Mht kraftig økning i forsikringsavtalen vår, arbeider styret proaktivt for å forhindre bl.a. vannskader. Vi har i dialog med advokatavdelingen på TOBB spisset formuleringer i vedtektene som gjelder andelseiers ansvar, for slik å bidra til å holde antallet skadesaker nede.

Å se for seg en avsetning til større periodisk vedlikehold ut fra fellesutgiftene slik de er i dag er ikke mulig. Vi har derfor måttet foreta en begrenset opplåning til vedlikeholdsprosjektet på tilbyggene på 2 millioner.

For å følge opp offentlig forskrift om tilrettelegging for el-billading ble det nedsatt en arbeidsgruppe som undersøkte vilkårene for å etablere en felles løsning på en av våre parkeringsareal. Dette viste seg å medføre svært store utgifter, og inntil videre er dette arbeidet satt i bero.

Utgifter til forsikring har økt, også for vårt borettslag. Styret har avholdt møte med If Forsikring, NBBL og Tobb for å innhente kunnskap om hvordan vi kan holde disse utgiftene så lave som mulig. Ved årsmøtet i 2024 ble en vedtektsendring vedtatt der man innskjerper andelseieres ansvar for å bidra til fornuftig vedlikehold og årvåkenhet, samt innskjerpet plikten til å varsle styret.

Regnskapet for 2024 viser et forbruk i tråd med budsjett.

Vi har gjennom året gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten, knyttet til innleie av containere med derpå følgende sosialt samvær. Begge dugnadene var godt besøkt. Både styremøter og andre sammenkomster finner sted i egne felleslokaler.

Styret i Hammersborg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hammersborg Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 18:00 -  
Roald Amundsens vei 74A.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Ludvig Lyng Henriksen fra TOBB.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Styrets sekretær Marius K Jensen

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Trond Aslak Øvrum og

Ingrid Kristine Vilberg

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 31

Antall fullmakter: 6

Totalt stemmeberettigede: 37

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Vedtak:**

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:143000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Salg eller eventuelt bruk av øvre parkeringsanlegg

Jeg ønsker å komme med to forslag til bruk av øvre parkeringsanlegg for å redusere borettslagets fellesgjeld.

- Utvide borettslaget med to nye enheter på øvre P-plass

eventuelt,

- I og med at øvre parkeringsanlegg ikke brukes, hadde det vært en mulighet og solgt tomta, for å få ned litt av gjelden vår, og dermed også felleskostnader? Vet det er litt bekymring for hva som evt bygges opp der, men går kanskje an å se om kommunen evt har noen reguleringer? Evt om det går an å selge med forbehold om at det ikke bygges blokker f.eks.?

Mvh  
Petry Kristine Nøttum Haaland.

Andelseiers forslag til vedtak:  
Salg av øvre parkeringsplass, eventuelt utvidelse av borettslaget med to enheter ved å benytte oss av øvre P-plass.

Årsmøtets forslag til vedtak:

Årsmøte i Hammersborg Borettslag vedtar å be styret om å innhente kunnskap om utvidelse av borettslaget i form av en til to hus (to, eller fire nye enheter) i borettslagets regi.

Styret gis mandat til å opprette en arbeidsgruppe på to til tre andelseiere som kan bistå styret.

#### **Vedtak:**

Årsmøte i Hammersborg Borettslag vedtar å be styret om å innhente kunnskap om utvidelse av borettslaget i form av en til to hus (to, eller fire nye enheter) i borettslagets regi.

Styret gis mandat til å opprette en arbeidsgruppe på to til tre andelseiere som kan bistå styret.

Årsmøtets forslag ble vedtatt med flertall.

### 5.2 Om andelseieres ansvar for vedlikehold - foredrag ved rådgiver Laila Mariann Furunes, TOBB

Iflg borettslagets vedtekter har alle andelseiere et ansvar for deler av vedlikeholdet av bygningsmassen. Å overholde dette er sentralt for i størst mulig grad å unngå skader som belaster den felles forsikringen i laget. For at alle skal få tilgang til informasjon om hvordan skadesaker påvirker vår felles økonomi har vi bedt rådgiver Laila Mariann Furunes fra TOBB om å informere om dette temaet og svare på ev spørsmål.

#### **Vedtak:**

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**  
Marit Selfjord

#### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Marit Selfjord

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**  
Marius K Jensen

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Marius K Jensen

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**  
Siv Aase Hageskal  
Per Arne Hansen

#### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Siv Aase Hageskal

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Per Arne Hansen

### 6.4 Valgkomite for 1 år

**På valg:**  
Elisabeth Dalsaune  
Espen Vesterhus Rasmussen

#### **Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Elisabeth Dalsaune

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Espen Vesterhus Rasmussen

## Protokoll for Hammersborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ludvig Lyng Henriksen (sign.)	30.06.2025
Sekretær	Marius K Jensen (sign.)	28.06.2025
Protokollvitne	Ingrid Kristine Vilberg (sign.)	30.06.2025
Protokollvitne	Trond Aslak Øvrum (sign.)	30.06.2025



# 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

Geir Furnes

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rådmann Hammers vei 12

7020 TRONDHEIM

5001-423/72/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Forsikringssak

Lekkasje fra naboens bad som lakk ned i himling på bad i i etg. Lekkasje vart retta opp og himling skiftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført selv (som er tømrer) Lister og ny himling

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd nytt bad i egeninnsats regi ( er utdannet tømrer) samt installasjon utført av faglært elektriker venn.

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

• **Ja**

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

Baderom nede. Litex våtromssystem. Nytt sluk og alt er bygget opp på nytt i 2020.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje på tilbygg. Skade er rettet opp av Byggmester Knutsen AS i 2017. Ny yttervegg, takteking etc. Alt utført i forsikringssak i regi av borettslaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Byggmester Knutsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje på tilbygg. Skade er rettet opp av Byggmester Knutsen AS i 2017. Ny yttervegg, takteking etc. Alt utført i forsikringssak i regi av borettslaget.

5. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Noko fuktindikasjonar i sokkel.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** K.Lund AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av nye rørledninger i forbindelse med nytt bad. To nye sluk, ledning i grunnen, tilkopling av WC og vask og rør i rør system. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med bad er utført av K. Lund.



12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Ja

Baderomsvifte er demontert. Ny vifte skal monteres før salg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. 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

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Ja

Det er nokre sprekker i stein inne i ovn. Ildsted er godkjent og i bruk

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon i forbindelse med nytt bad. Installasjon i forbindelse med oppussing av soverom og sokkel. Vernetjeneste utført av faglært elektriker.

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja



Påbygg i 2008. I regi av arkitekter og byggherre i borettslaget. Ny drenering og bu utvendig. Gjort om sokkeletg til boligareal / P rom. Støpt nye gulv, isolert og varmekabler. Alt arbeide er godkjent av kommune

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Se over

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# RÅDMANN HAMMERS VEI 12

Nabolaget Hammersborg - vurdert av 41 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Trøndelag Folkemuseum	<b>3 min</b>	
Linje 11, 50, 108	0.3 km	
Bergsli gate	<b>14 min</b>	
Linje 9	1.2 km	
Skansen stasjon	<b>20 min</b>	
Linje R60, R70	1.8 km	
Trondheim S	<b>7 min</b>	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3.7 km	
Trondheim Værnes	<b>36 min</b>	

## SKOLER

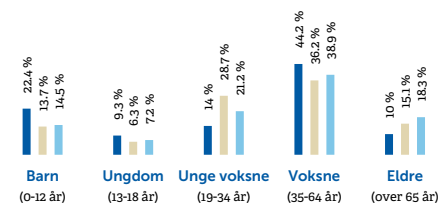
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b>	<b>17 min</b>	
403 elever, 26 klasser	1.5 km	
<b>Nyborg skole (1-7 kl.)</b>	<b>19 min</b>	
257 elever, 16 klasser	1.6 km	
<b>Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)</b>	<b>19 min</b>	
240 elever, 19 klasser	1.7 km	
<b>Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.)</b>	<b>19 min</b>	
534 elever, 36 klasser	1.7 km	
<b>Sverresborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>13 min</b>	
570 elever, 34 klasser	1.1 km	
<b>Skansen Videregående Steinerskole</b>	<b>21 min</b>	
<b>Thora Storm avd. Adolf Øien</b>	<b>8 min</b>	
396 elever	2.7 km	

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 95/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 91/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 85/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hammersborg	429	162
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Hammersborg barnehage (1-5 år)</b>	<b>1 min</b>	
101 barn	0.1 km	
<b>Sverresborg Allé barnehage (0-5 år)</b>	<b>2 min</b>	
13 barn	0.2 km	
<b>Fagerlia barnehage (1-5 år)</b>	<b>10 min</b>	
28 barn	0.8 km	

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Byåsen</b>	<b>9 min</b>	
PostNord	0.7 km	
<b>Meny Sverresborg</b>	<b>9 min</b>	

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Sykkel**
- 3. Buss**

**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 98/100

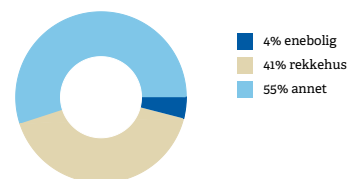
**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 96/100

**TRAFIKK**  
Lite trafikk 93/100

## SPORT

<b>Hammersborg kunstgressbane</b>	<b>3 min</b>	
Fotball	0.2 km	
<b>Sverresborg skole</b>	<b>12 min</b>	
Aktivitetshall, basket, håndball	1 km	
<b>3T-Illsvika</b>	<b>17 min</b>	
<b>EasyFit Illsvika</b>	<b>17 min</b>	

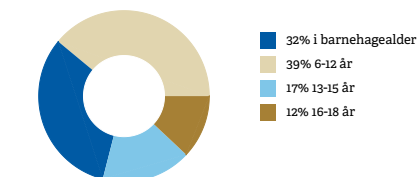
## BOLIGMASSE



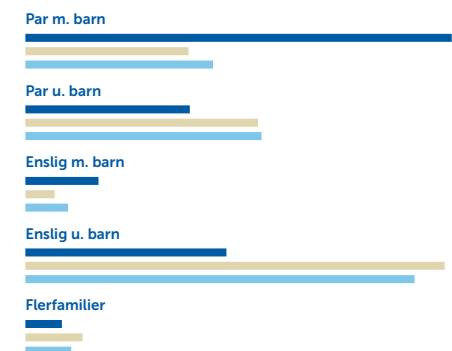
## VARER/TJENESTER

<b>Byåsen Butikkcenter</b>	<b>9 min</b>	
<b>Vitusapotek Byåsen</b>	<b>9 min</b>	

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

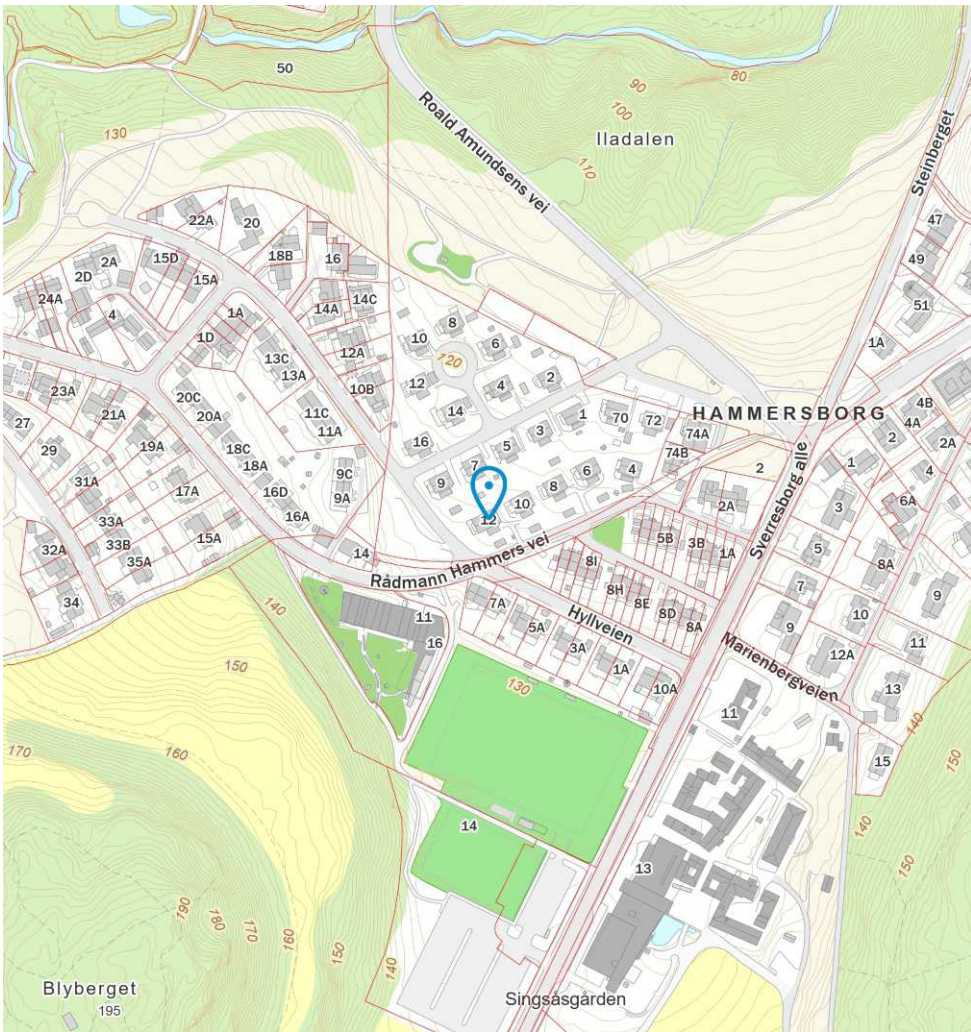
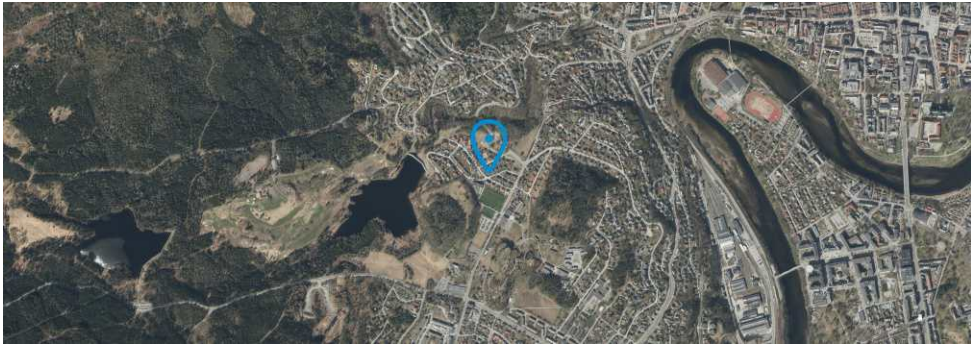


0% 47%

Hammersborg	4%
Trondheim	41%
Norge	55%

## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>63%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>



# 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① 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](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# 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.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250301 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884

Rådmann Hammers vei 12, 7020 Trondheim.

Andelsnr. 19 i Hammersborg BL, org.nr. 971081325, 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 6 900,- 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: 35250301  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.12.2025

Sigbjørn Shaswar-Vestå  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884  
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen  
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim