

Velkommen til

Turistveien 49B, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Turistveien 49B
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-

BRA/BRA-i	140 / 140 m²
Soverom	3
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1919
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no



En innholdsrik og flott halvpart av tomannsbolig.



Boligen har strekker seg over 2 etasje og loftet.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Fra stua har man tilgang til boligens takterrasse.



Stor og romslig takterrasse på hele 37kvm.



Fra takterrassen kan man nyte den fantastiske utsikten over Trondheim.



Utsikt fra terrassen.



Terrassen kan skilte med gode solforhold og nydelig utsikt.



Det er rikelig med plass til ønsket utemøblement på terrassen.



Utsikt mot Gråkallen.





Vedovnen i stua bidrar til en hyggelig atmosfære.



Det er en delvis åpen løsning mellom stua og kjøkkenet, noe som bidrar til en god romfølelse.



Pent kjøkken fra 2013.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.



Takstmann har tildelt kjøkkenet tilstandsgrad 1 (TG1).



Boligen er på hele 140 kvm BRA.



Lyst og flislagt bad fra 2009.



Badet er på hele 12 kvm.



Dusjnisje, badekar, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Soverom på nesten 12,9 kvm.



Rikelig med plass til både seng og garderobeløsning.



Soverom 2 i 2. etasje er også på 12kvm.



Det er 2 soverom i 2 etasje i tillegg til ett soverom i loftetasje.



Velkommen opp på loftet. Praktisk oppbevaringsløsning i gangen.



Soverommet på loftet er på 10kvm,.



Rom på loftet brukt som kontor og loftstue.



Fra loftstua er det nydelig utsikt mot Trondheim,



Gangen ved inngangspartiet har gode garderobeløsninger.



Velkommen inn!



Eget inngangsparti - adskilt fra naboen i 1. etasje.



Steinlagt gårdsplass med oppstillingsplasser for bil.



Parkering i garasje. Det er rikelig med lagringsplass på garasjeloftet.



Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område, med gangavstand til blant annet skole og barnehage.



Det er også flotte turområder i umiddelbar nærhet. Her langs Nidelva.



Parkering i garasje. Det er rikelig med lagringsplass på garasjeloftet.

Informasjon om eiendommen

Adresse
Turistveien 49B, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 320, Bnr. 15, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 274 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 103 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 104 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyrer pr. måned:
BELØP (norske kroner): 384,00,- i februar 2025

BELØP (norske kroner): 4515,00,- i mars 2025
BELØP (norske kroner): 1402,00,- i april 2025
BELØP (norske kroner): 1554,00,- i mai 2025
BELØP (norske kroner): 1633,00,- i juni 2025
BELØP (norske kroner): 1494,00,- i juli 2025
BELØP (norske kroner): 1494,00,- i august 2025
BELØP (norske kroner): 1574,00,- i september 2025
BELØP (norske kroner): 1494,00,- i oktober 2025
BELØP (norske kroner): 1494,00,- i november 2025
BELØP (norske kroner): 1574,00,- i desember 2025
BELØP (norske kroner): 531,00,- i januar 2026

Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 140 m²
TBA: 37 m²

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Følgende avvik er registrert: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Vi opplyser også om at rom benevnt som loft i byggetegningene er i dag brukt som loftstue. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til at loft brukes som stue.

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Antall soverom
3

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje
3

Parkering
Parkering i garasje samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

Dobbelgarasjen med tilhørende bod deles med seksjon 1. Vi gjør oppmerksom på at fodelingen av garasjen ikke er med i seksjonsbegjæringen.

Sameiets eiendom
Gnr. 320, Bnr. 15, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 730 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
1919 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré og gang.

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

Loft.
Internt bruksareal: Loftsrom brukt som loftstue og soverom.

Standard
1. etasje.
Entré:

Flis på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Gang:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Tretrapp. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje
Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjnisje med 1 stk glassdør, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Badekar. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap, sideskap og speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Stue:
Laminat på gulv, malt tapet og tapet på vegger, malt panel, plater og tapet i himling.
Innredning: Vedovn. Tretrapp.

Soverom 1:
Laminat på gulv, tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Gang:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Tretrapp. Sikringsskap. Varmepumpe.

Loft.
Loftsrom brukt som stue:
Parkett på gulv, malte panel på vegger, malt panel i himling.

Innredning: Tretrapp.
Vi gjør oppmerksom på at loftstue er benevnt som loft i byggetegninger.

Soverom:
Parkett på gulv, malte flater og tapet på vegger, malt flate og tapet i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Skjermet og flott beliggenhet i et populært booområde i Kroppanmarka. Boligen ligger tilbaketrukket i en blindvei, uten støy og gjennomkjøring. Området betegnes best som barnevennlig med utfartsterreng i umiddelbarnærhet, herunder blant annet stier langs Nidelva og flotte parkområder ved Nedre og Øvre Leirfoss. To barnehager, barneskole og Rema 1000 i nærheten. City Syd med alle servicefunksjoner er bare 4 km unna. Kort og trygg skolevei, samt flotte turområder i området med bl.a Leirfossen. Området sokner til Okstad barneskole - Sjetne ungdomsskolekrets. Gode bussforbindelser.

Adkomst
Fra sentrum følg Oslovegen ut av byen. Ved kroppanmarka ta til venstre, som er Fussestuvegen. Følg denne til avkjøringen til kroppanmarka på høyre side. Turistvegen blir da andre avkjøring på høyre hånd. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMelger 1 ved annonser fellesvisning.

Byggemåte
Boligen, som er en Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1919, er på 2 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og plater. Saltakskonstruksjon er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av

slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjent tillatelse for oppføring av tilbygg med nytt inngangsparti og gang i 1. etasje, 2 soverom i 2. etasje og 1 soverom i loftetasje datert 14.03.1978.

Det foreligger godkjent byggesøknad for tilbygg (utvidelse av 1. etasje samt altan i forbindelse med stue i 2. etasje) datert 14.09.1982.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra enebolig til bolig med to leiligheter samt tilbygg datert 04.02.2020.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 05.09.2024.

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet og vedfyring.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0141aj Turistveien 49, gnr 320 bnr 15 (23.3.2009) Boliger.
- r20150002 Turistveien 50 B gnr/bnr 320/54 og 55, med del av Turistveien
(26.1.2017) Anlegg- og riggområde.
- Turistveien 50 B gnr/bnr 320/54 og 55, med del av Turistveien
(26.1.2017) Boligbebyggelse.

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

Vei, vann og avløp
Eiendomen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 258 237,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 032 946,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Børge Larsen Størvold og Renate Larsen Størvold

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 417338
Dato: 11.06.2009
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1837
Dato: 24.01.1985
Jordskiftesak vedr. d.e. og bnr. 2, 19 og 27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 8457
Dato: 25.03.1986
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 28442
Dato: 07.11.1989
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4898
Dato: 27.02.1990
Rett til adkomst.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 345475
Dato: 15.05.2009
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 345475
Dato: 15.05.2009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Tomannsboligen har felles husforsikring gjennom IF skadeforsikring med polisenummer 4413339. Det er eier av seksjon 1 som faktureres for forsikringen. Regninga deles likt på begge to seksjonene. Beløpet for seksjon 2 var på kr. 9.868 i 2025.

Tinglyst erklæring opplyser følgende:

Eier av gnr. 320 bnr.120 Turistveien 47 C skal ha rett til adkomst til sin eiendom over gnr. 320 bnr.15 Turistveien 49 og gnr. 320 bnr. 81 Turistveien 47 B.

Eieren av gnr. 320 bnr. 15 Turistveien 49 gir herved eieren av gnr. 320 bnr. 81 turistveien 47 B rett til adkomst samt rett til legging og vedlikhold av nødvendig ledningsføring.

Eier av eiendommen g.nr.320 b.nr. 15 gir videre eier av eiendommen g.nr. 320.b.nr 223 rett til å legge ha liggende og vedlikeholde sine vanns-og avløpsledninger over min eiendom, samt kople til denne boligens private vann-og avløpsledninger.

De tinglyste erklæringene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 4.500 ,-
Tilstandsrapport kr. 16.500,- ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Eidem i Fyksen Takst den 17-02-2026.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
2. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veranda/balkong ved garasje
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU:
- Tomteforhold > Terrengforhold

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takvindu bad
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Baderomsinnredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Sprekk på 2 fliser. 1 på veggen ved dusj og 1 på badekar ved inspeksjonsluke. Stedvis manglende mosaikkfliser på gulv i dusjnisjè.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Miro Flis, Rørlegger Leo Rønning, Proff Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Legger ved forrige eiers beskrivelse av renoveringsarbeid. Badet måtte renoveres ifm. seksjonseringen som krevde at varmekilde endres fra vannbåren varme til elektriske varmekabler. Det var montert nye fuktbestandige spongulvplater, lagt elektriske varmekabler på stålnetting og tynnavrettet. På vegger i våtsonen var det montert våtromsplater mens i tørrsonen montert gipsplater. På gulvet var det lagt tokomponent diffusjonsåpent gulvmembran. På veggene var det lagt påstrykningsmembran med tetningsbånd i skjøtene og i overgangen gulv/vegg. Alle rørgjennomføringer har montert rørmansjetter. Slukene har montert slukmansjetter skrudd med klemringen og innpakket i membran. På gulv og vegger var det lagt keramiske fliser med sementbasert fugemasse. Badekaret er innebygget og flislagt med inspeksjonsluke for tilgang til sluk. WCramme er fra Geberit. Flisarbeid ble utført av tidligere eier (faglært murer i Miro flis). Det var benyttet eksisterende rør men avløpsrør og slukene var nye.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Se beskrivelse over.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av alle vinduer og terrassedør. Fasade fra nord etterisolert med 5 cm glava og vindsperre.

Drenering, fukt og lekkasje:
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Usikker om arbeidet ble utført av faglærte, men det ble lagt ny drenering langs østsiden ifm. etablering av kjellerinngang.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen/ Østsiden.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Muselort og gnagemerker på søppelbøtte observert ved inngang til vinter 25. Antatt inngangspunkt, hull i vegg under komfyr, observert og tettet.

Teknsiske installasjoner:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Sprekk i vegg ved pipe på loftet.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Varmefag
Beskrivelse av arbeidet: Montering av stålrør, som del av pålegg om utbedring av pipe pga løse fuger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kurs, lastbalanserer og overspenningsvern i forbindelse med montering av Zaptec elbil-lader i garasje.

Eiendommen og omgivelsene:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Av det vi kjenner til, ble denne enheten seksjonert ut i 2009. Nytt inngangsparti fra ca. 2000 ifølge tidligere takstrapporter. Ny garasje med loftsetasje oppført i 2018, men ikke godkjent før i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Opprinnelig garasje ble ikke bygget i henhold til godkjenning fra kommunen. Det ble oppført to-etasjers dobbelgarasje istedet for en-etasjes trippelgarasje. Dette ble søkt og godkjent av kommunen først i 2025

Generelt:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Kabel til elbillader ligger eksponert (dekt i rør) over plen på baksiden av huset. Bør graves ned ved anledning. Trappestruktur på baksiden av garasjen som fungerer som en av to tilkomster til loftsetasje på garasje har mistet noe av fotfestet i løpet av vinteren og må beregnes fjernet, evt gjenetablert og styrket. Delt ansvar for denne med nabo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 17.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 07.02.2026
- Energiattest
- Sitiasjonskart
- Oversiktskart
- Tillatelse til oppføring av tilbygg med tegninger
- Byggetegningeromgjøring fra enebolig til 2 leiligheter
- Byggetegninger garasje
- Ferdigattest for bruksendring fra enebolig til bolig med to leiligheter samt
tilbygg datert 04.02.2020
- Ferdigattest for garasje datert 05.09.2024
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer samt seksjonering

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.

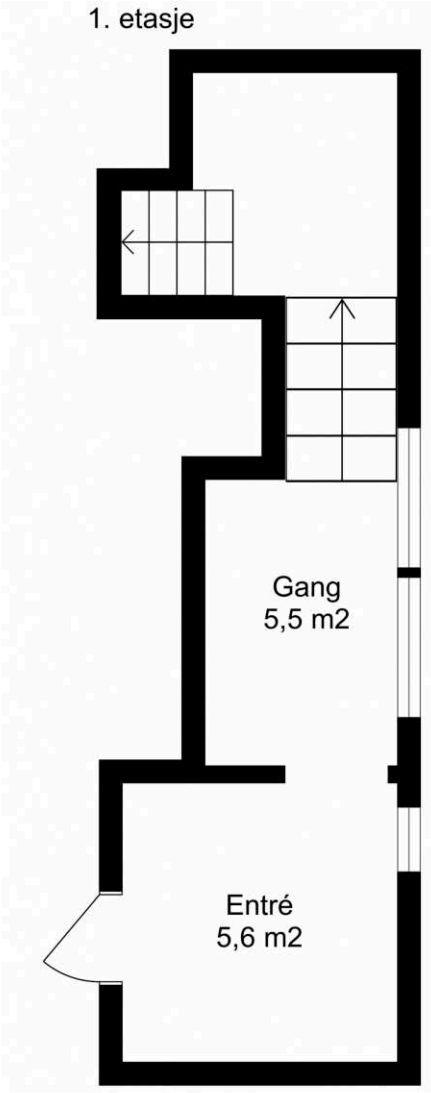
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning

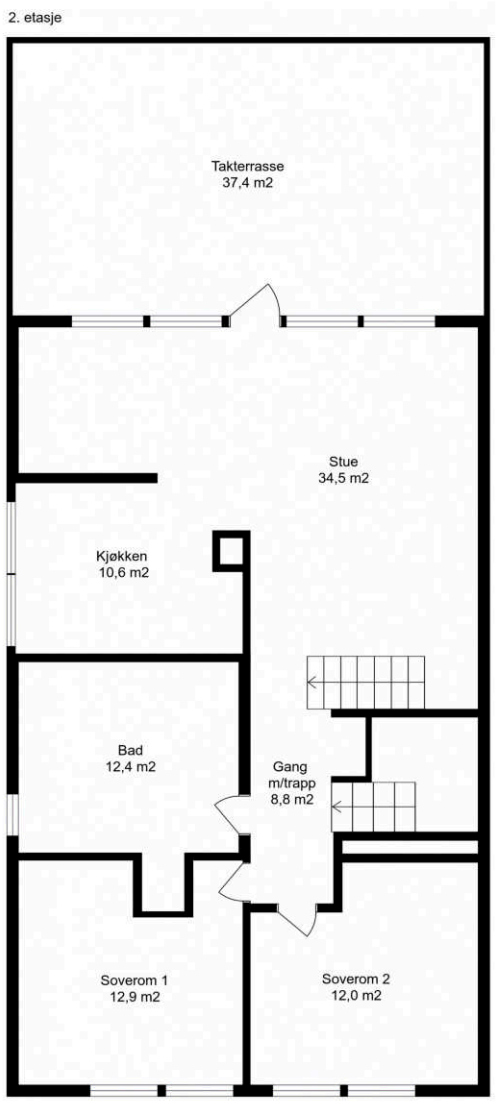


FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

Plantegning

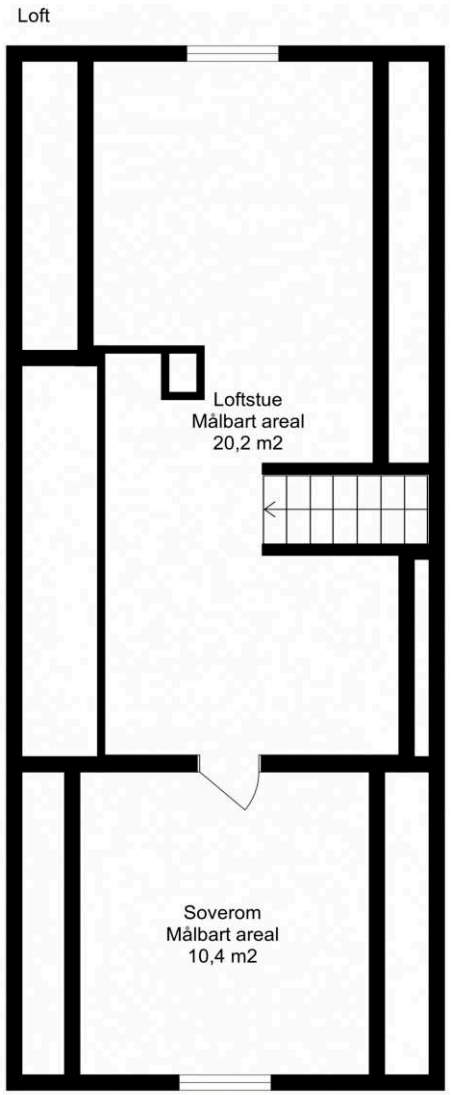


FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

Tilstandsrapport

Horisontaldelt tomannsbolig
Turistveien 49B , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 15, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21758-1694 **Referansenummer:** SR1036

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

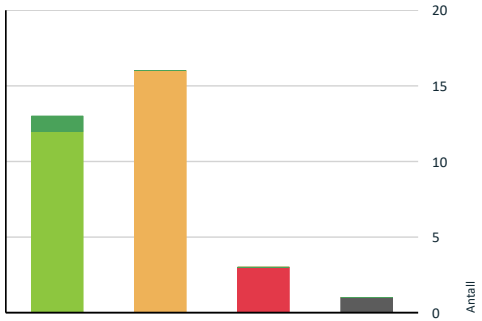
2. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

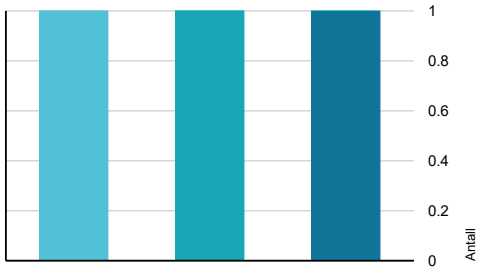
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veranda/balkong ved garasje** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takvindu bad** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1919

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein av eldre ukjent alder.
Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Takstein på tilbygg mot sør var snødekt på befaringsdagen og ble ikke besiktiget. Nærmere undersøkelser av tekkingen anbefales når den er snøfri.

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

- Det bemerkes flere knekte/skadede takstein, videre er det ujevnheter i takstein.
- Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av plast og lakkert metall av eldre ukjent alder. Det er takrenner med nedløp og heldekkende pipebeslag.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det bemerkes synlige utettheter i beslag ved kilrenner og i overganger mellom takrenner og beslag, videre er det rustdannelser på enkelte beslag. (TG 3)

- Beslag ved renne og nedløp ved takopplett er ikke tilfredstillende utført, det er synlige glipper mellom beslag fra takflate og renne mot vest.
- Nedløp fra tilbygg mot sør er avsluttet ved terrenget, dette er uheldig mtp økt fuktbelastning ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

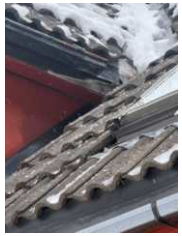
Det må påregnes utbedring av beslag på takflater.

Det anbefales montering av snøfangere for å hindre fallende snø/is fra tekkingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har ukjent trekonstruksjon fra byggeår og tilbygningsåret, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning og plater av ukjent alder. Det registreres synlig luseklosser bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

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

- Det bemerkes stedvis slitt overflatebehandling, videre er det fuktsvelling samt stedvis råteskader i plater benyttet på takopplett.
- Det er ingen/liten lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Det bemerkes synlige skjevheter i veggkonstruksjonen ved takopplett i 2 etasje.
- Det registreres råteskadet vindskibord ved takopplett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatebehandling av kledningen for å hindre videre oppsprekking av kledning samt utbytting av skadede plater anbefales for å hindre fukt inn i konstruksjonen.

- Det må påregnes lokale tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.
Videre bør en helhetlig oppgradering av veggkonstruksjonen vurderes mtp. manglende kvaliteter i form av dampsperre, vindsperre, isolasjonsevne osv.

- Råteskadet bordkledning og plater anbefales byttet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaksform fra byggeår. Konstruksjonen er lukket og kledd, uten mulighet for besiktigelse, foruten fra utvendig og innvendig side.

Pultakskonstruksjon på tilbygget mot sør er fra tilbygningsåret. Konstruksjonen er lukket og kledd, uten mulighet for besiktigelse, foruten fra utvendig og innvendig side.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det bemerkes synlige ujevnheter/skjevheter i takkonstruksjonen på hoveddelen fra utvendig side, årsaken til dette er ukjent, men konstruksjonen er fra byggeår og er ikke dimensjonert iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn av konstruksjonen.

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Synlige skjevheter i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2015 og 2016.

TG 2 Takvindu bad

Takvindu av tre med 2-lags glass, av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes misfarging av treverk i karm i øvre del, vider er det tegn til varmegjennomtregning ved takvinduet da det er synlig avrenning av is på underside av vinduet.
Det bemerkes kondensdannelser over takvindu på badet, det er synlige isdannelser på undersiden av taktekkingen i overkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales bytte av vinduet fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, datert 2013.
Balkongdør med 2-lags glass, datert 2016.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngangspartiet er en trekonstruksjon anlagt på støpte betongfundamenter. Konstruksjonen er belagt med terrassebord, rekkverket er av tre. Konstruksjonen er av ukjent alder.

Takterrassen er fra Ca. 1982 ifølge byggesaksmappe og ligger over underliggende bolig. Takterrassen er tekket med asfaltpapp, tekkingen er belagt med terrassebord av ukjent alder. Rekkverket består av tre og plater. Avrenning via renne mot øst.
Underliggende tettesjikt og sluk/avrenning er skjult og lot seg ikke kontrollere. Tettesjiktet er fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgave

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det bemerkes skjevheter i fundamenter under veranda mot sør.
Det bemerkes slitt overflatebehandling av rekkverket på takterrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av fundamenter.
Det anbefales overflatebehandling av rekkverket for å hindre oppsprekking av treverk.

Tilstandsrapport

TG 3 Veranda/balkong ved garasje

Veranda ved garasje er en trekonstruksjon av ukjent alder. Underliggende fundamenter og konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll pga manglende adkomst.
Terrassebord er var snødekt på befaringsdagen og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Veranda har kolapset pga funksjonssvikt i fundamenter. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes riving og gjennoppbygging av veranda.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp av ukjent alder ved inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er parkett, flis og laminat på gulv, malte flater, malt tapet, tapet og malt panel på vegger, plater, tapet, malt panel og malt flate i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra byggeår.

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

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på stue, kjøkken, loftstue og soverom på loftet.

Det bemerkes stedvis knirk i gulv.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, pipeløpet ble rehabilitert i 2017 med stålrør ifølge tidligere salgsoppgave. Vedovn fra ca 2006 er tilkoblet pipeløpet på stue.
Sotluke er plassert i annen boenhet, feieluke er plassert på loftstue.

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper av ukjent alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av ukjent alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset av tidligere eier i 2009 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes svertesopp og oppsprukket elastiske fuger i dusjsonen, videre er fliser på inspeksjonsluke til badekaret og 1 stk flis ved toalettet sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utbytting av elastisk fug med svertesopp.
Fliser som har sprukket anbefales byttet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca 23 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Flere mosaikkflis i dusjsone har løsnet.

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

Det anbefales utbedring av flislagt gulv i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 stk plastsluk datert 2008. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran opp langs rørgjennomføring i gulv ved varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Baderomsinnredning

Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap, sideskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes avflaket overflatebehandling av skuffefronter på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av skuffefronter for å hindre fuktsvelling av skuffefronter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjnisje med 1 stk glassdør, dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Badekar. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering foruten åpningsvindu ved badekaret. Tilluftspalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av mekanisk avtrekk anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom 1, uten å påvise unormale forhold.

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber av ukjent alder.
Stoppekran er plassert i kjeller ifølge eier.

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.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast av eldre ukjent alder.
Det er montert vakumventil under badekaret.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i og vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe plassert i gang i 1 etasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i badet. Overløp fra sikkerhetsventilen er montert i rom med sluk. Varmtvannstanken har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1 etasje og har kursfortegnelse i skapdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent før eiers tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er smurt fuktsikring direkte på grunnmur.
Videre var det ingen synlig fuktsikring over terreng, det forutsettes at dette er avsluttet like under jordbånd.
Det opplyses om at dreneringen og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

Eier opplyser i egeneklæringen: Drenering mot øst ble byttet i 2019.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av ukjent utførelse, muren er pusset og malt på utvendig side.
Grunnmuren ved tilbygd entré mot sør er av murte blokker fra tilbygningsåret.

Grunnmuren ble besiktiget fra utvendig side, da kjeller tilhører annen boenhet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Det bemerkes vertikal sprekk i grunnmuren ved varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales gjenpussing og overflatebehandling av grunnmuren for å hindre frostsprenging i grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Terrenget rundt boligen var snødekt på befaringsdagen. Terrengforholdet ble ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent alder.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke tilfredstillende rømning fra loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

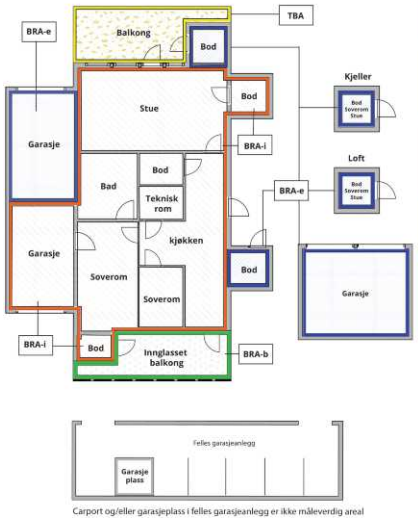
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	11			11	
2. etasje	97			97	37
Loft	32			32	
SUM	**140**				**37**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang		
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, gang		
Loft	Loftstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

2. etasje
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Montering av elbillader. (2025)

For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
Loft		13		13	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Marius Eidem	Takstingeniør
	Børge Larsen Størvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	15		2	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Turistveien 49B

Hjemmelshaver
Størvold Børge Larsen, Størvold Renate Larsen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.02.2026		Gjennomgått	163	Nei
Egenerklæringsskjema	07.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Turistveien 49B , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Børge Larsen Størvold

Renate Larsen Størvold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Turistveien 49B
7075 Tiller

5001-320/15/0/2

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk på 2 fliser. 1 på veggen ved dusj og 1 på badekar ved inspeksjonsluke.
Stedvis manglende mosaikkfliser på gulv i dusjnisjè

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Miro Flis, Rørlegger Leo Rønning, Proff Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Legger ved forrige eiers beskrivelse av renoveringsarbeid. Badet måtte renoveres ifm. seksjonseringen som krevde at varmekilde endres fra vannbåren varme til elektriske varmekabler. Det var montert nye fuktbestandige spongulvplater, lagt elektriske varmekabler på stålnetting og tynnavrettet. På vegger i våtsonen var det montert våtromsplater mens i tørrsonen montert gipsplater. På gulvet var det lagt to-komponent diffusjonsåpent gulvmembran. På veggene var det lagt påstrykningsmembran med tetningsbånd i skjøtene og i overgangen gulv/vegg. Alle rørgjennomføringer har montert rørmansjetter. Slukene har montert slukmansjetter skrudd med klemringen og innpakket i membran. På gulv og vegger var det lagt keramiske fliser med sementbasert fugemasse. Badekaret er innebygget og flislagt med inspeksjonsluke for tilgang til sluk. WC-ramme er fra Geberit. Flisarbeid ble utført av tidligere eier (faglært murer i Miro flis). Det var benyttet eksisterende rør men avløpsrør og slukene var nye.

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

• **Ja**

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

Se beskrivelse over

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av alle vinduer og terrassedør. Fasade fra nord etterisolert med 5 cm glava og vindsperre.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Usikker om arbeidet ble utført av faglærte, men det ble lagt ny drenering langs østsiden ifm. etablering av kjellerinngang.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Østsiden

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Muselort og gnagemerker på søppelbøtte observert ved inngang til vinter 25. Antatt inngangspunkt, hull i vegg under komfyr, observert og tettet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sprekk i vegg ved pipe på loftet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Varmefag

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av stålrør, som del av pålegg om utbedring av pipe pga løse fuger

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kurs, lastbalanserer og overspenningsvern i forbindelse med montering av Zaptec elbil-lader i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Av det vi kjenner til, ble denne enheten seksjonert ut i 2009. Nytt inngangsparti fra ca. 2000 ifølge tidligere takstrapport. Ny garasje med loftsetasje oppført i 2018, men ikke godkjent før i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Opprinnelig garasje ble ikke bygget i henhold til godkjenning fra kommunen. Det ble oppført to-etasjers dobbelgarasje istedet for en-etasjes trippelgarasje. Dette ble søkt og godkjent av kommunen først i 2025

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Kabel til elbillader ligger eksponert (dekt i rør) over plen på baksiden av huset. Bør graves ned ved anledning. Trappestruktur på baksiden av garasjen som fungerer som en av to tilkomster til loftsetasje på garasje har mistet noe av fotfestet i løpet av vinteren og må beregnes fjernet, evt gjenetablert og styrket. Delt ansvar for denne med nabo

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.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/4898/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:07

REGISTRERT
27. 02. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 4898

E R K L Æ R I N G .

Eier av gnr. 320 bnr.120 Turistveien 47 C skal ha
rett til adkomst til sin eiendom over gnr. 320 bnr.15
Turistveien 49 og gnr. 320 bnr. 81 Turistveien 47 B.

Trondheim,

Synnøve Sylteviik
.....
eier av gnr.320 bnr. 15 og 81.

ALVÖENS NÄRINGS 2000

Doknr: 4898 Tinglyst: 27.02.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
07 NOV 89 28442
BYFOGDEN I
TRONDHEIM

Trondheim 6/11 -89.

E R K L Æ R I N G

Unni Aarø Jensen, eier av gnr. 320, bnr. 22,39,~~40~~ Turistv. 48 - 50, gir herved eierne av gnr. 320 bnr. 15, 24, 81 , henholdsvis Syltevik, Turistv. 49, Isaksen, Turistv. 47 B og Smørsgård, Turistv. 51, rett til legging og vedlikehold av kloakkledning over eiendommen Turistv. 50.

Unni Aarø Jensen

Vi forplikter oss til, dersom det er nødvendig for eiendommens utnyttelse eventuelt byggefornyelse eller utvidelse å flytte kloakkledning til anvist sted uten omkostninger for eier av Turistv. 48 - 50.

Synnøve Syltevik	Gunn Edel Isaksen	Alf Smørsgård
Eier Turistv. 49	Eier Turistv. 47B	Eier Turistv. 51

Rett underskrift bevitnes: Lorentz Bjørgan.

ERKLÆRING

Doknr: 345475 Tinglyst: 15.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av eiendommen g.nr.320 b.nr.15, Turistveien 49, gir herved eier av eiendommen g.nr.320 b.nr.223, Turistveien 49A vegrett over min eiendom.

Eier av eiendommen g.nr.320 b.nr. 15 gir videre eier av eiendommen g.nr.320 b.nr.223 rett til å legge ha liggende og vedlikeholde sine vann- og avløpsledninger over min eiendom, samt kople seg til mine private vann- og avløpsledninger.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Se side 2(baksiden)

Eier av g.nr.320 b.nr.15 og 223

Synnøve Syltevik

030246[redacted]

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

DAGBOKFØRT
25.MAR86 08457
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

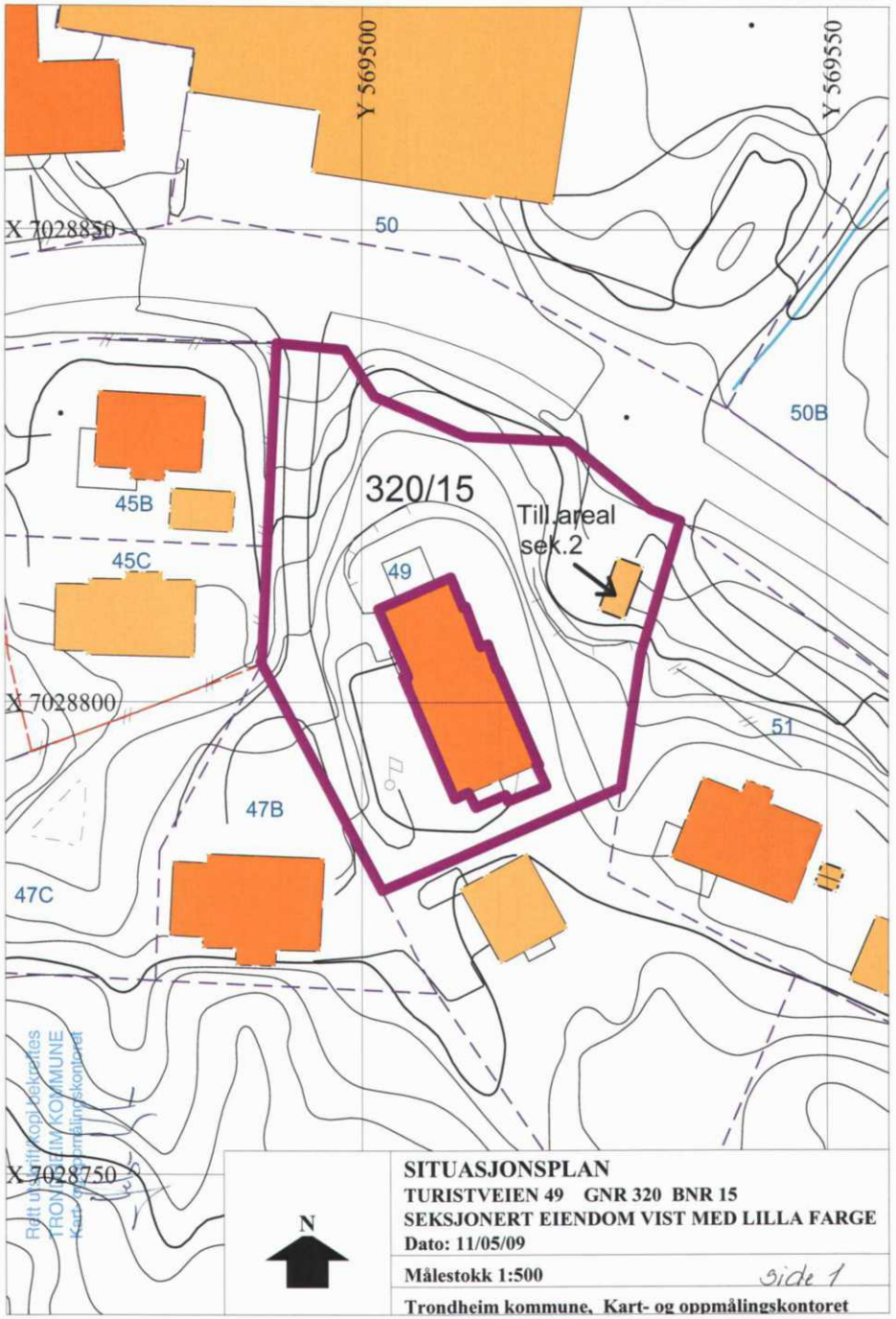
E R K L Æ R I N G.

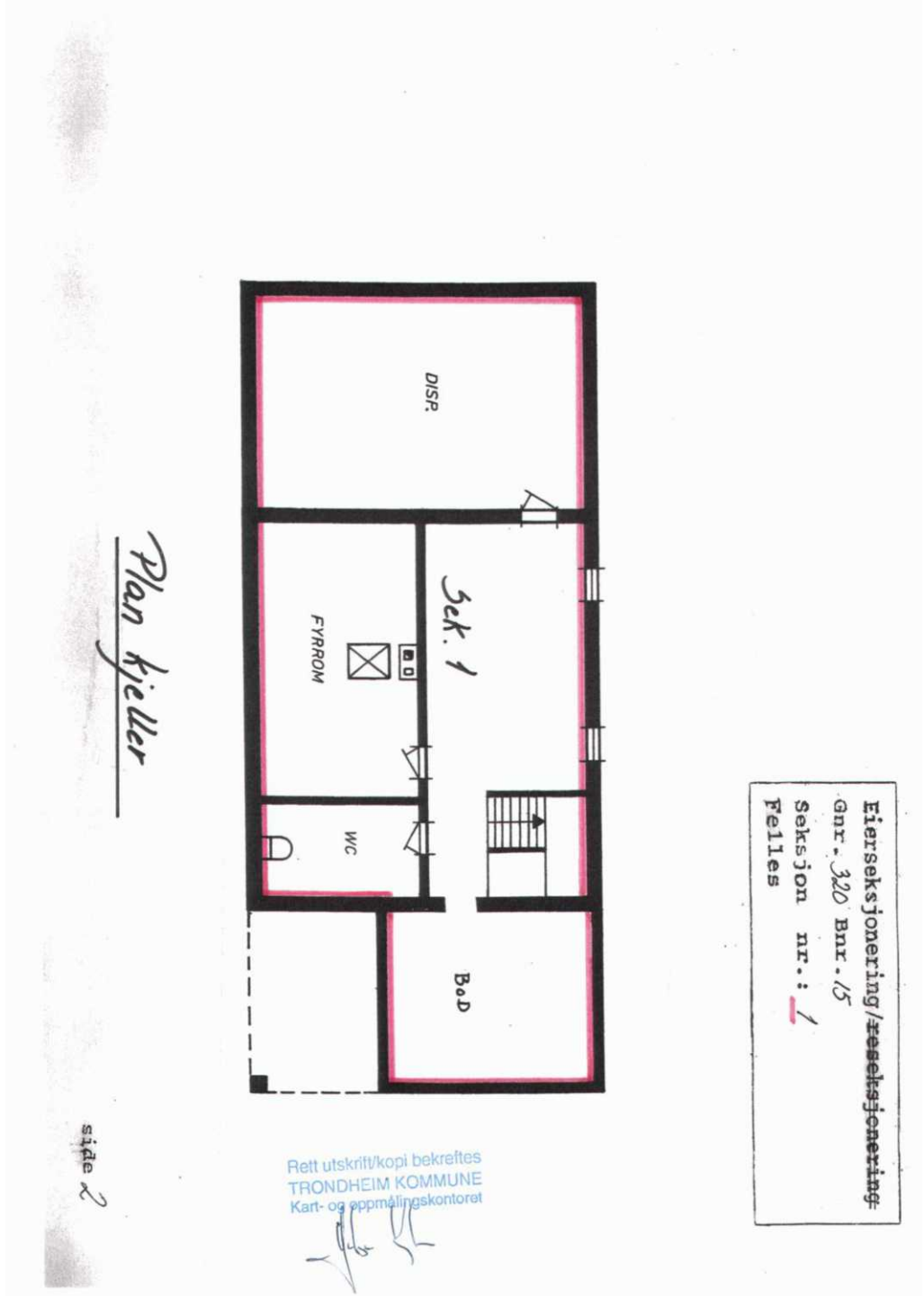
Eieren av gnr. 320 bnr. 15 Turistveien 49 gir herved eieren av gnr. 320 bnr. 81 Turistveien 47 B rett til adkomst samt rett til legging og vedlikehold av nødvendig ledningsføring.

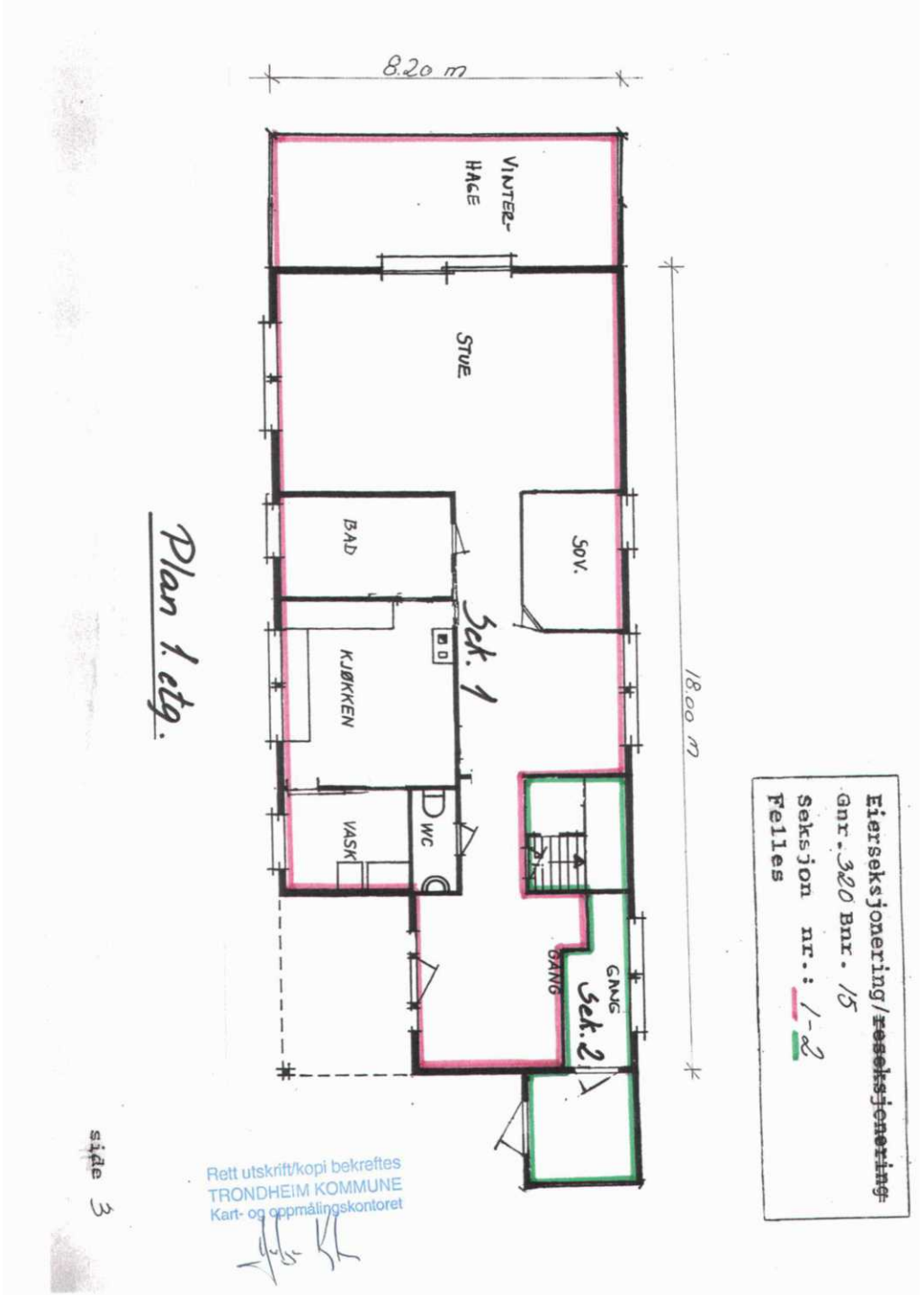
Trondheim, 18.11.1985

Eier av gnr. 320 bnr. 15

Synnøve Syltevik

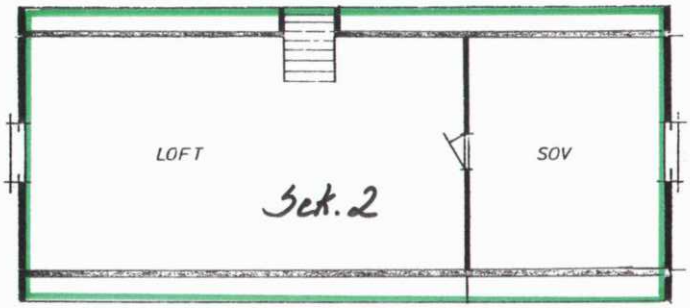



Plan kjeller
DISP.
Sek. 1
FYRROM
WC
BOD
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 15
Seksjon nr.: 1
Felles
side 2
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret


8.20 m
18.00 m
VINTER-HAGE
STUE
SOV.
BAD
KJØKKEN
VASK
WC
Sek. 1
GANG
GANG
Sek. 2
Plan 1. etg.
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 15
Seksjon nr.: 1-2
Felles
side 3
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Side 8 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2009/417338/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 15
Seksjon nr.: 2
Felles



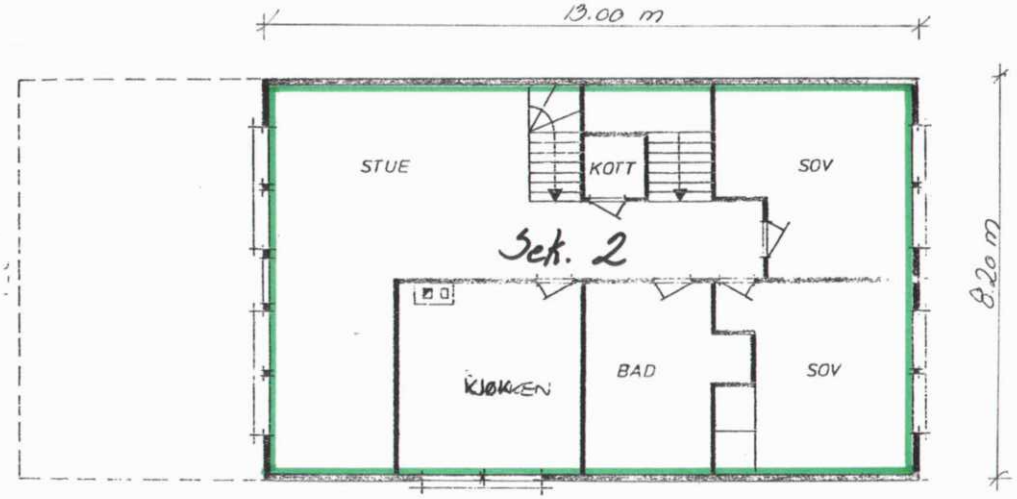
Plan loft

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 5

Side 7 av 8
Attestert kopi av dok.nr. 2009/417338/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08
Kartverket

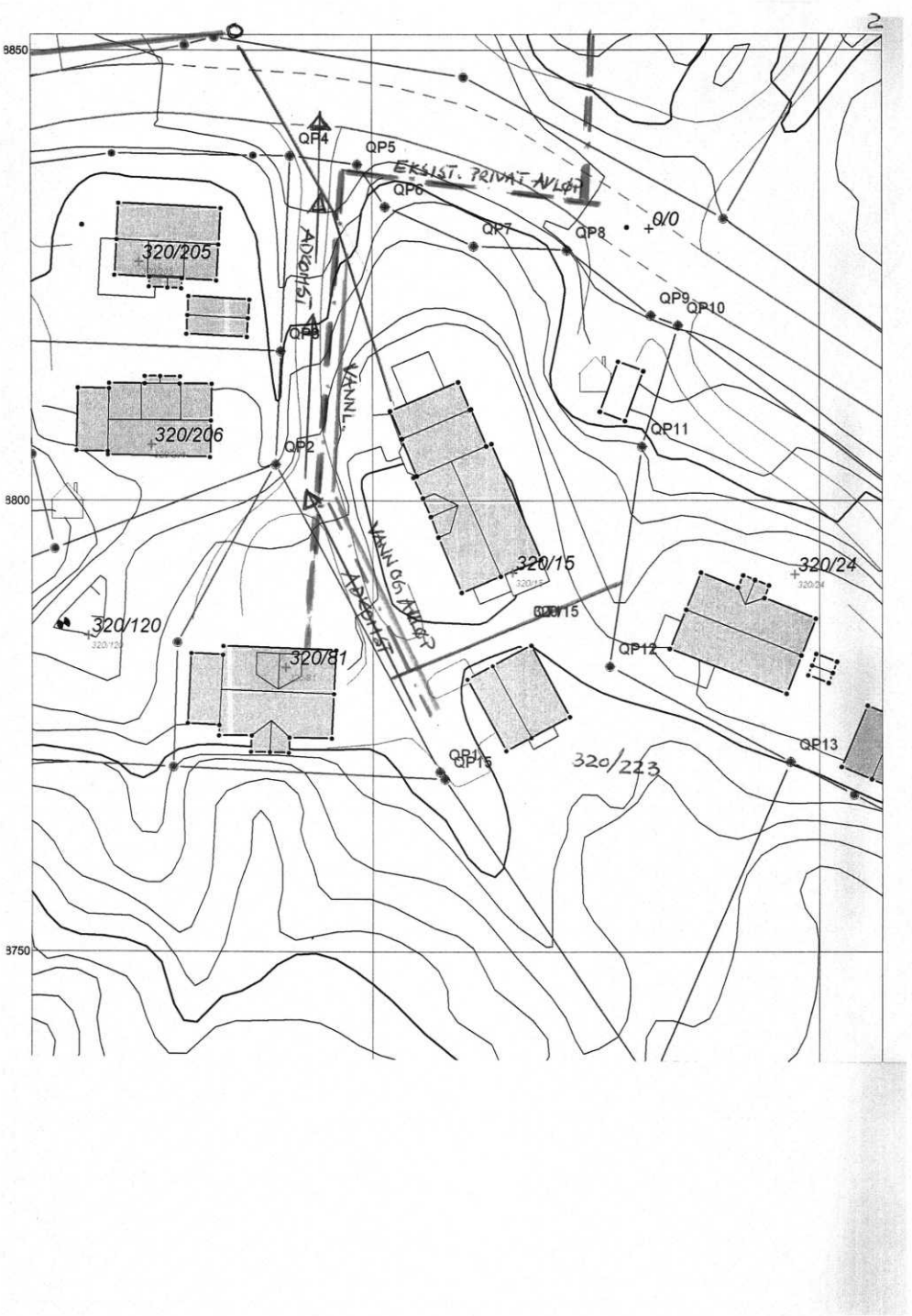
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 15
Seksjon nr.: 2
Felles



Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 4

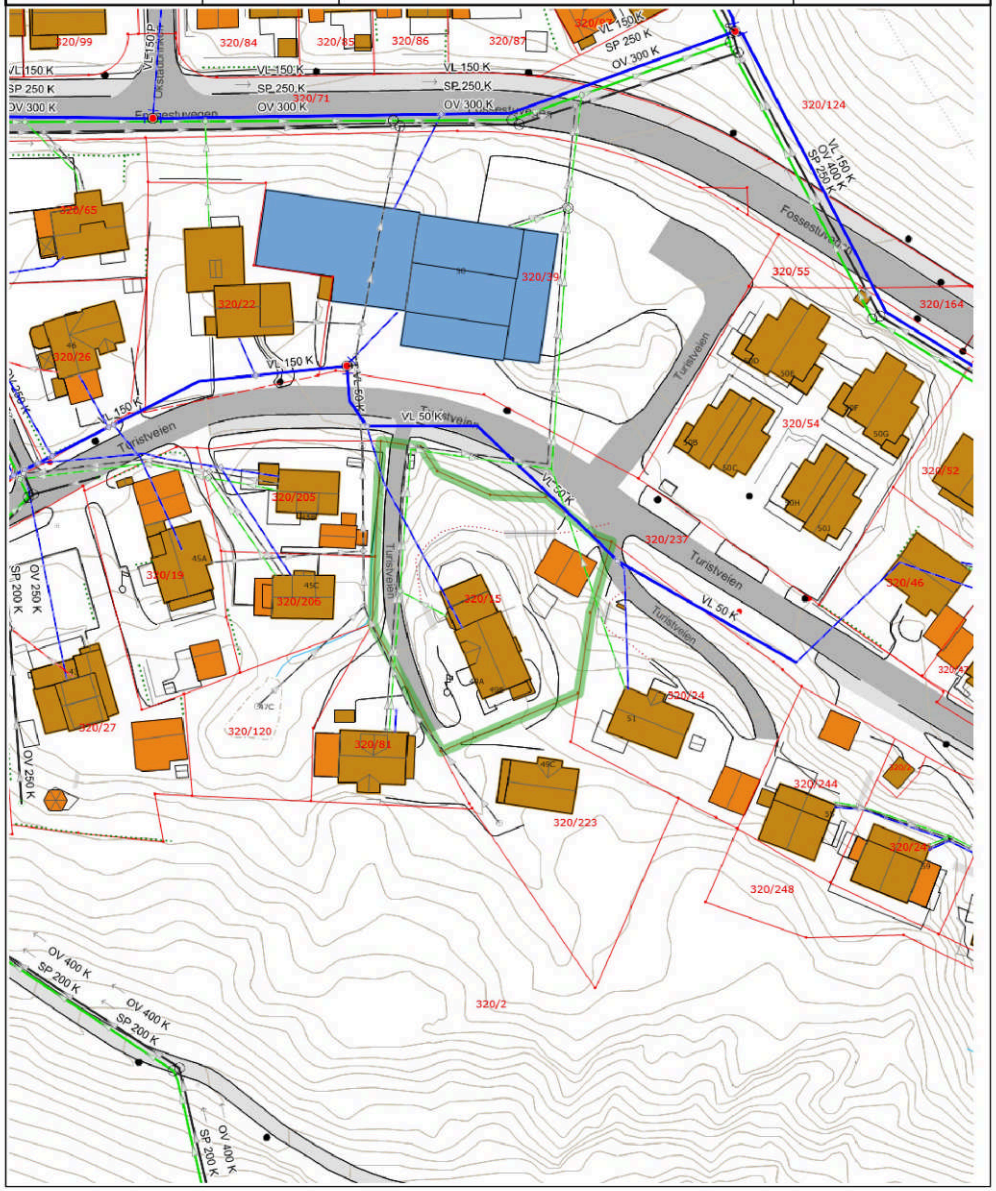


Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

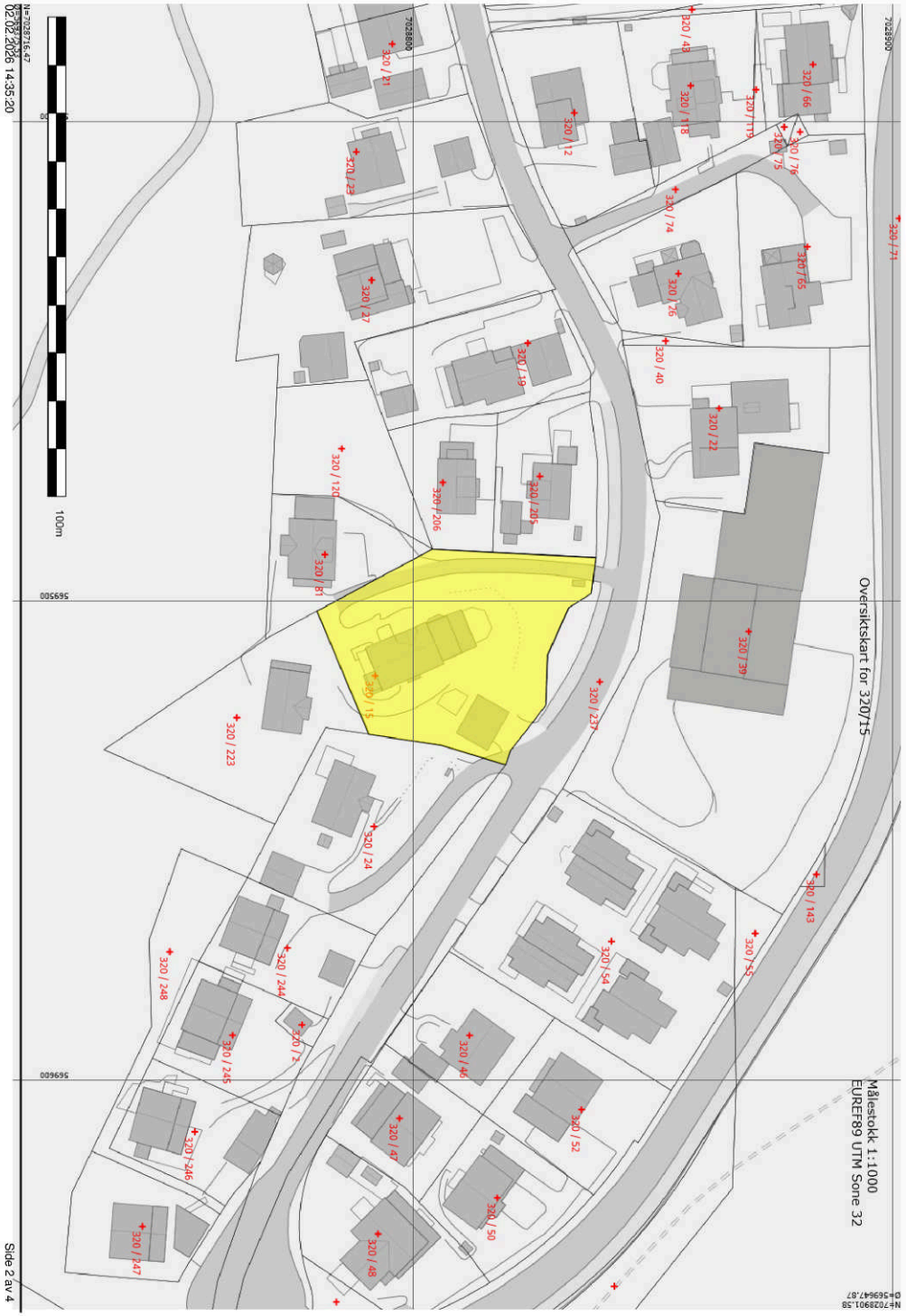
Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Turistveien 49B 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skiltportal
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Sti
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer
- Skiltportal
- Stitrapp
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD SvK

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 99 000 86

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Turistveien 49		den 14.9.82	Sak nr. B 1666/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 3o.3.82 fra Synnøve Syltevik om utvidelse av stue.

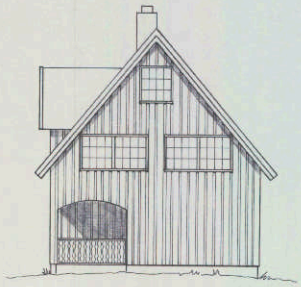
Utvidelsen gjelder ca. 4o m2 i 1. etasje, og altan over i forbindelse med stue i 2. etasje.
Tegningene har vært forelagt tidligere, i forbindelse med byggetillatelse om påbygging ved en annen gavl - B 379/78.

Berørte naboer er varslet.

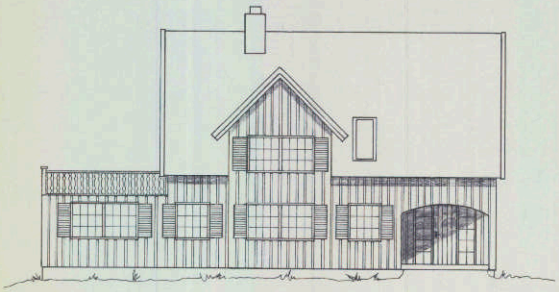
Vedtak.

Søknaden godkjennes.
Tilbygget må gis samme material- og fargeholdning som bestående hus.
Statiske beregninger av tak må innsendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til.

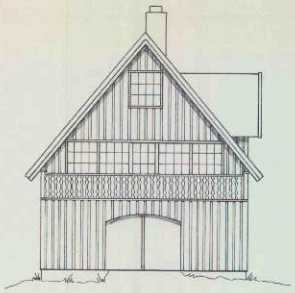
All rights reserved. Specifications subject to change without notice



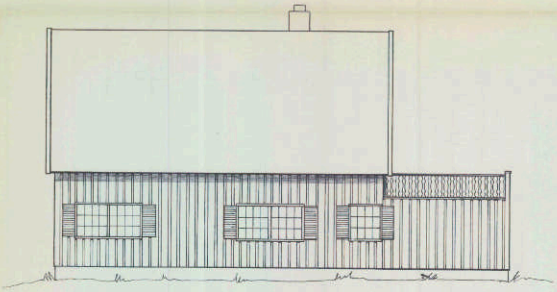
SYD



VEST



NORD



ØST

Tromsø Bygningsråd
MOTTATT
15 APR. 1932
Ark. nr.

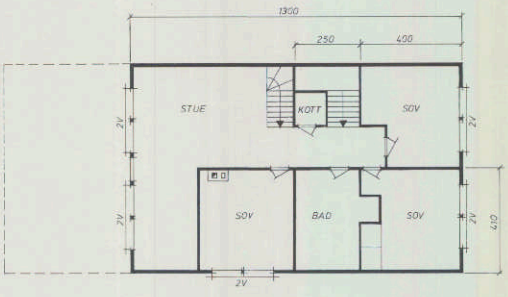
Date 20.1.78.	Dsgn / Dwn	Trac	Scale 1:100
Checked	Spec. Cont	Approved	

Fasader, hus gr. fl. 132 m², Utbedring og påbygging. S. Isaksen.

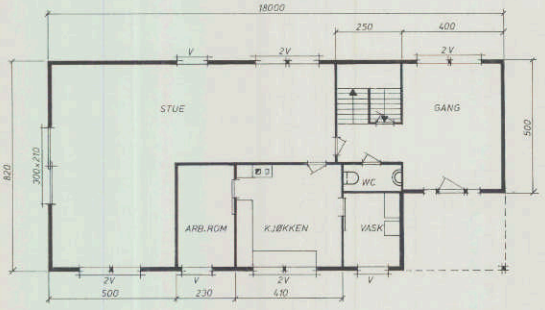
Repl for | Repl by | Dwg no

Ltr	Zone	Description	Date / Sign

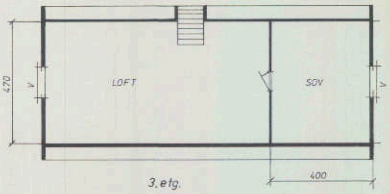
All rights reserved. Specifications subject to change without notice



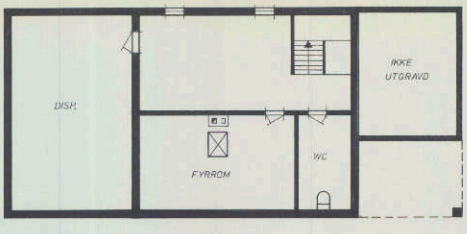
2. etg.



1. etg.



3. etg.



KJELLER

Tromsø Bygningsråd
MOTTATT
15 APR. 1932
Ark. nr.

V = 120 × 130 cm

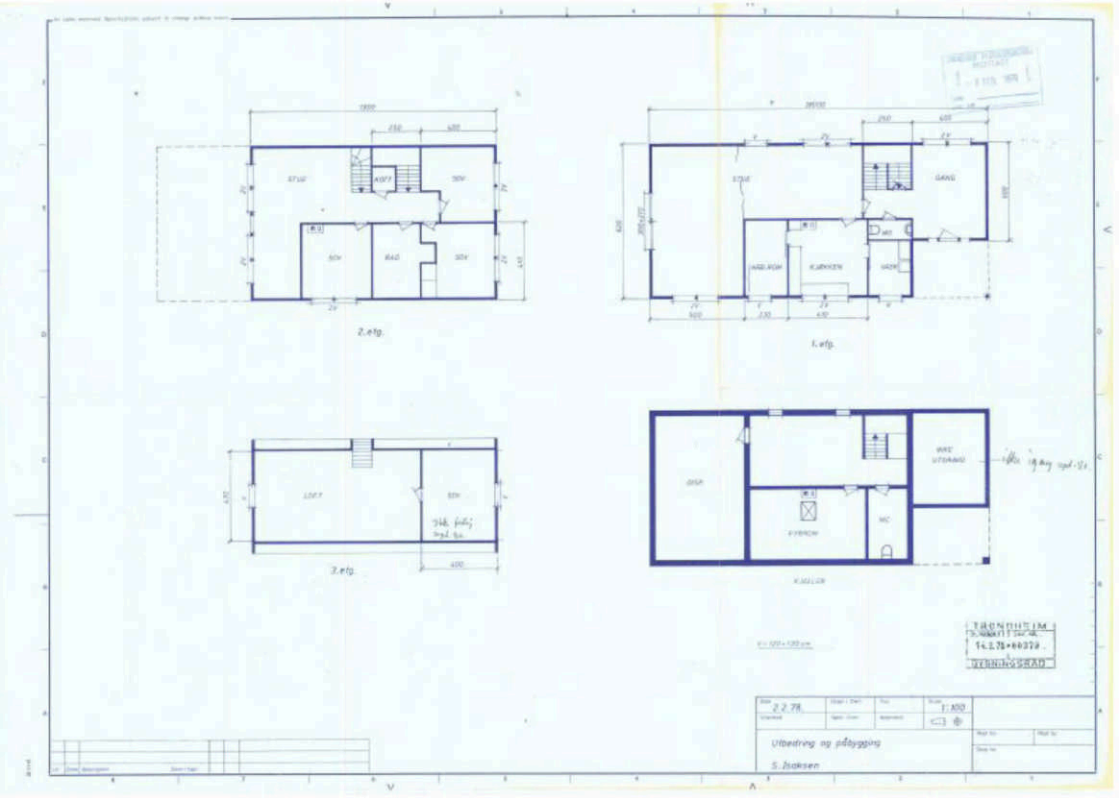
Date 2.2.78.	Dsgn / Dwn	Trac	Scale 1:100
Checked	Spec. Cont	Approved	

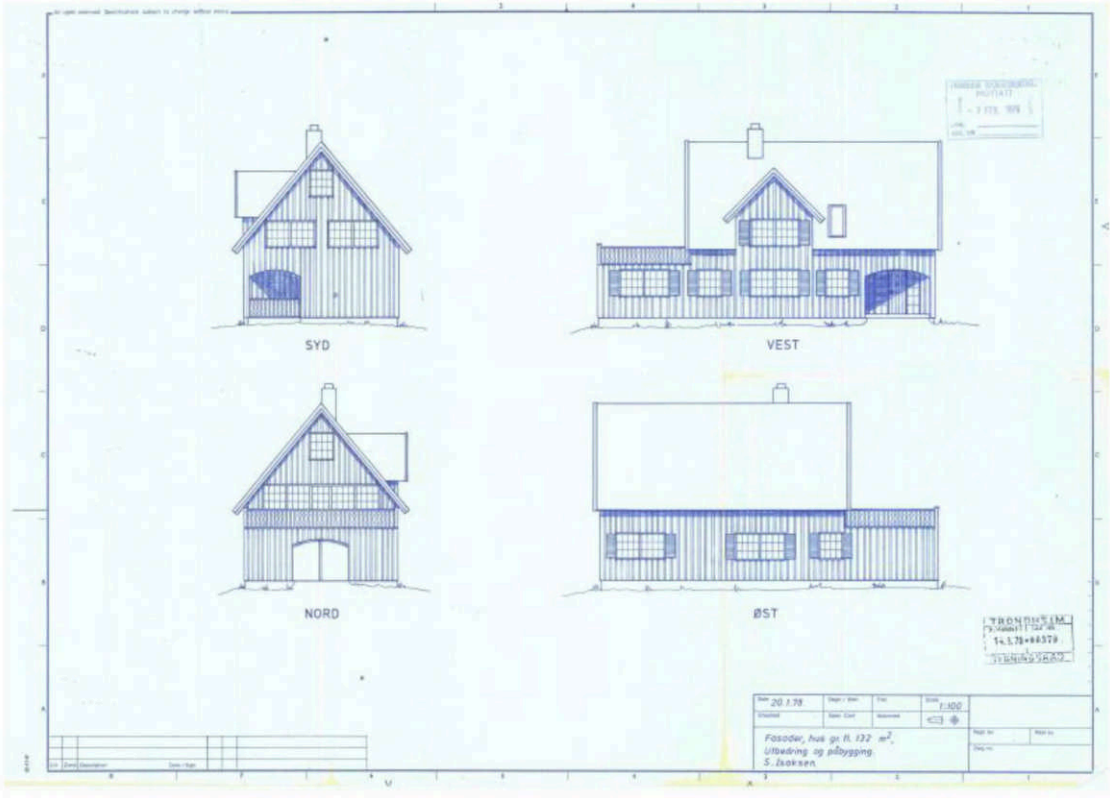
Utbedring og påbygging

S. Isaksen

Repl for | Repl by | Dwg no

Ltr	Zone	Description	Date / Sign


2.etg.
1.etg.
3.etg.
TRONDHEIM
14.3.79+60379
BYGNINGSRÅD
1:100
Utbedring og påbygging
S. Isaksen

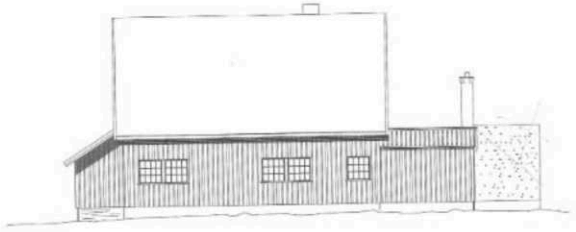

SYD
VEST
NORD
ØST
TRONDHEIM
14.3.79+60379
BYGNINGSRÅD
20.1.79
1:100
Fasader, hus gr. fl. 132 m².
Utbedring og påbygging.
S. Isaksen.



FASADE SØR



FASADE VEST

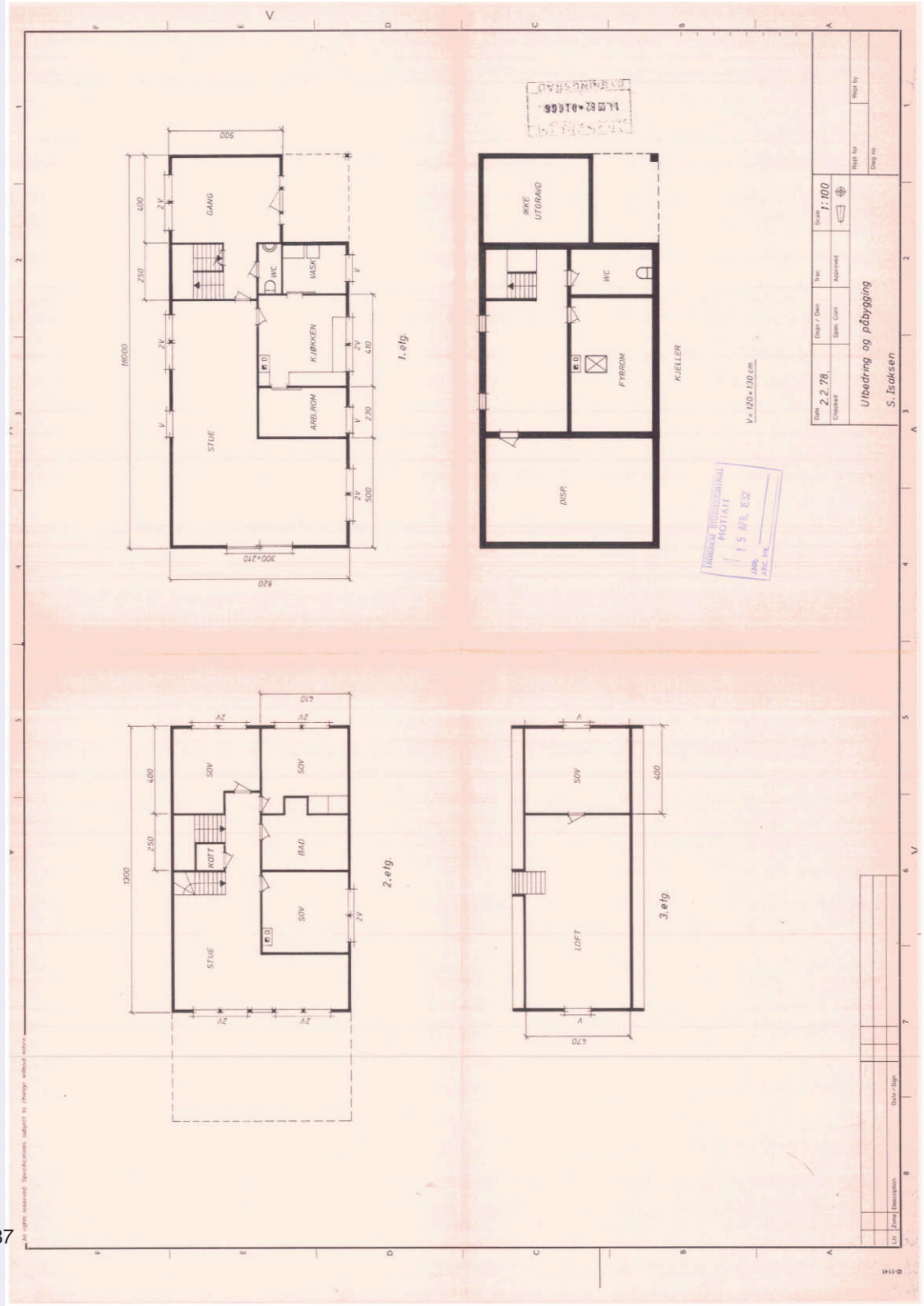


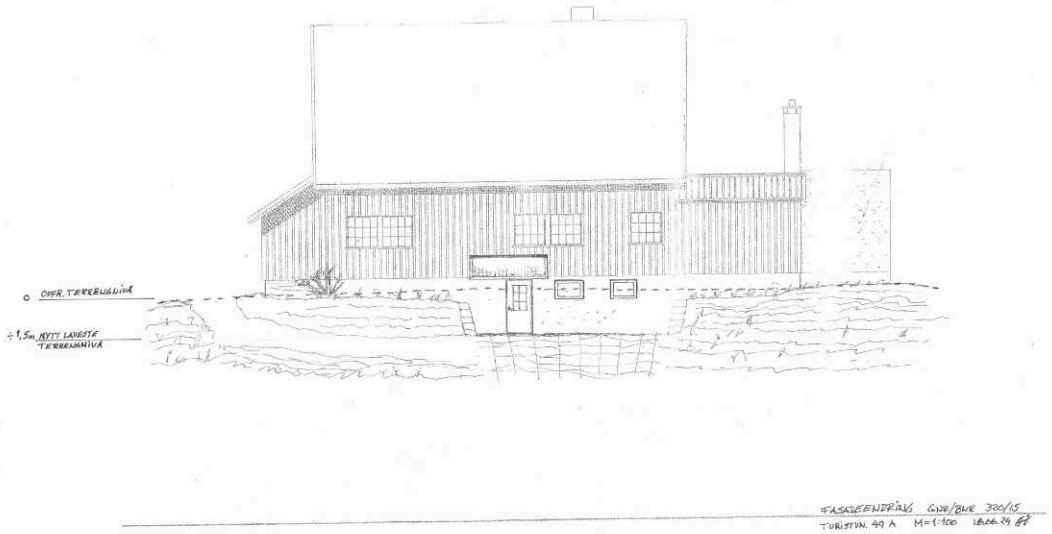


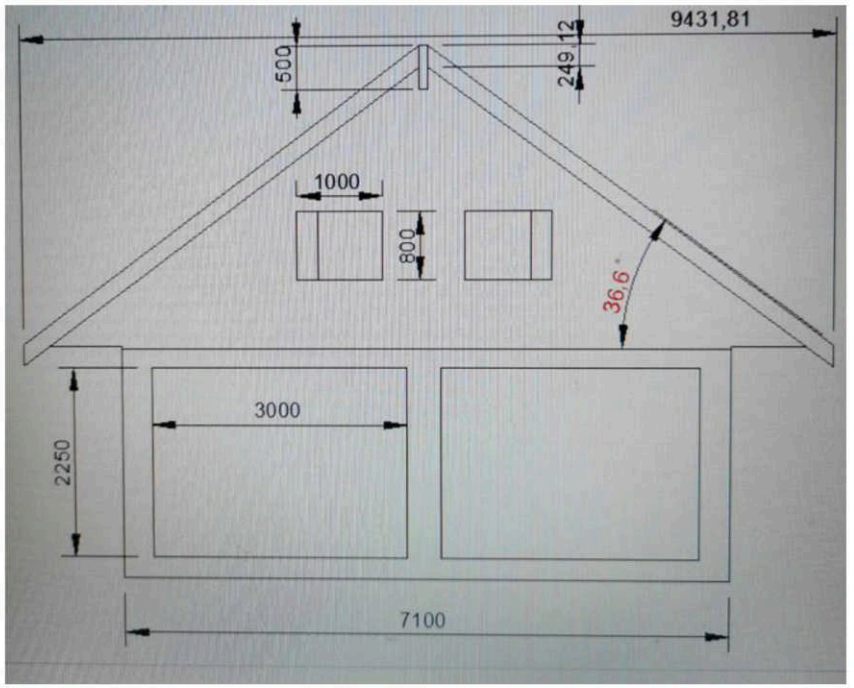
FASADE NORD

Vedlegg D1

Elem. Synnøve Sylteviik, Turistveien 49	
OMBYGGING AV ENEBOLIG TIL BOLIG MED 2 LEILIGHETER	
FASADER	
SØKNADSTEGNINGER	002



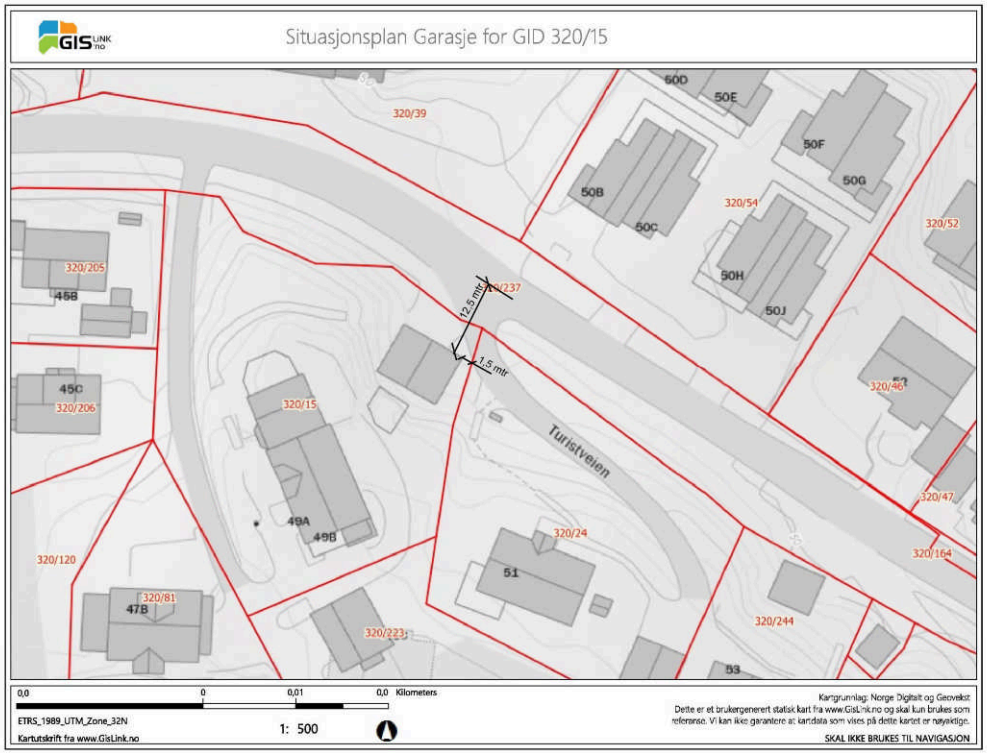

OPPR. TERRENGNIVÅ
÷1,5m NYTT LAVESTE TERRENGNIVÅ
FASADEENDRING GNR/BNR 320/15
TURISTVN. 49 A M=1:100

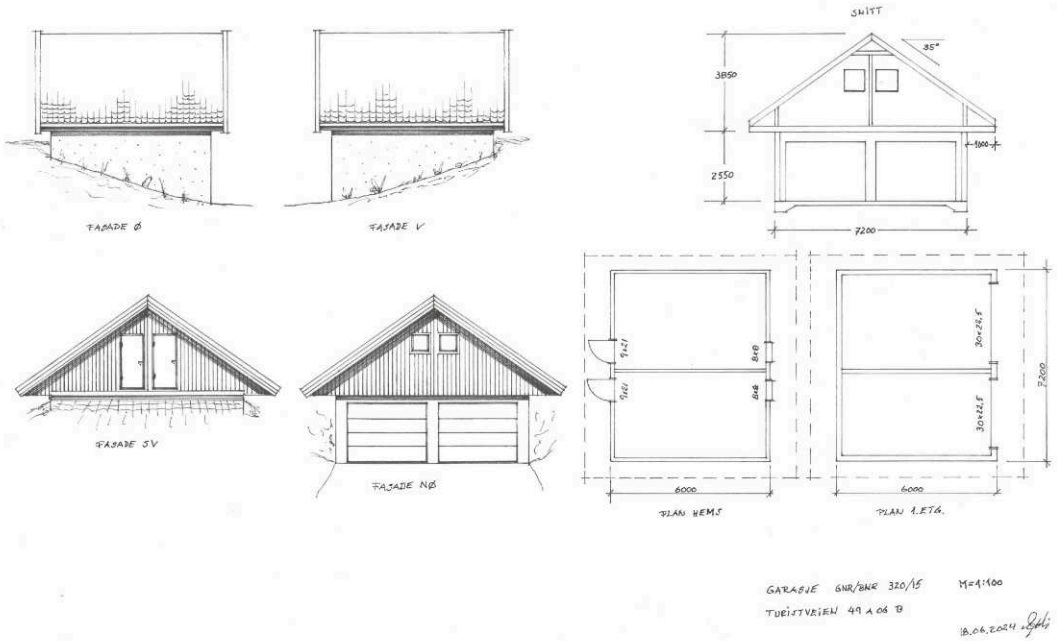

9431,81
500
249,12
1000
800
36,6°
3000
2250
7100








Situasjonsplan Garasje for GID 320/15
320/39
50D
50E
50F
50G
50B
50C
320/54
320/52
320/205
45B
50H
50J
12,5 mtr
1,5 mtr
320/237
45C
320/206
320/15
320/46
Turistveien
49A
49B
320/47
320/24
320/120
51
320/164
320/81
47B
320/223
320/244
53
0,0
0
0,01
0,0 Kilometers
ETRS_1989_UTM_Zone_32N
Kartutskrift fra www.GisLink.no
1: 500
Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst
Dette er et brukergenerert statisk kart fra www.GisLink.no og skal kun brukes som
referanse. Vi kan ikke garantere at kartdata som vises på dette kartet er nøyaktige.
SKAL IKKE BRUKES TIL NAVIGASJON



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Turistveien 49 A og B			
Hj.haver/Fester:	Situasjonskart vedr. garasje			
TRONDHEIM	Dato: 18/6-2024 Sign: GS			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

21 | Bygn.rådets j.nr. ROJO

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Turistvegen 49		den 14.3.1978	Sak nr. B 379/78

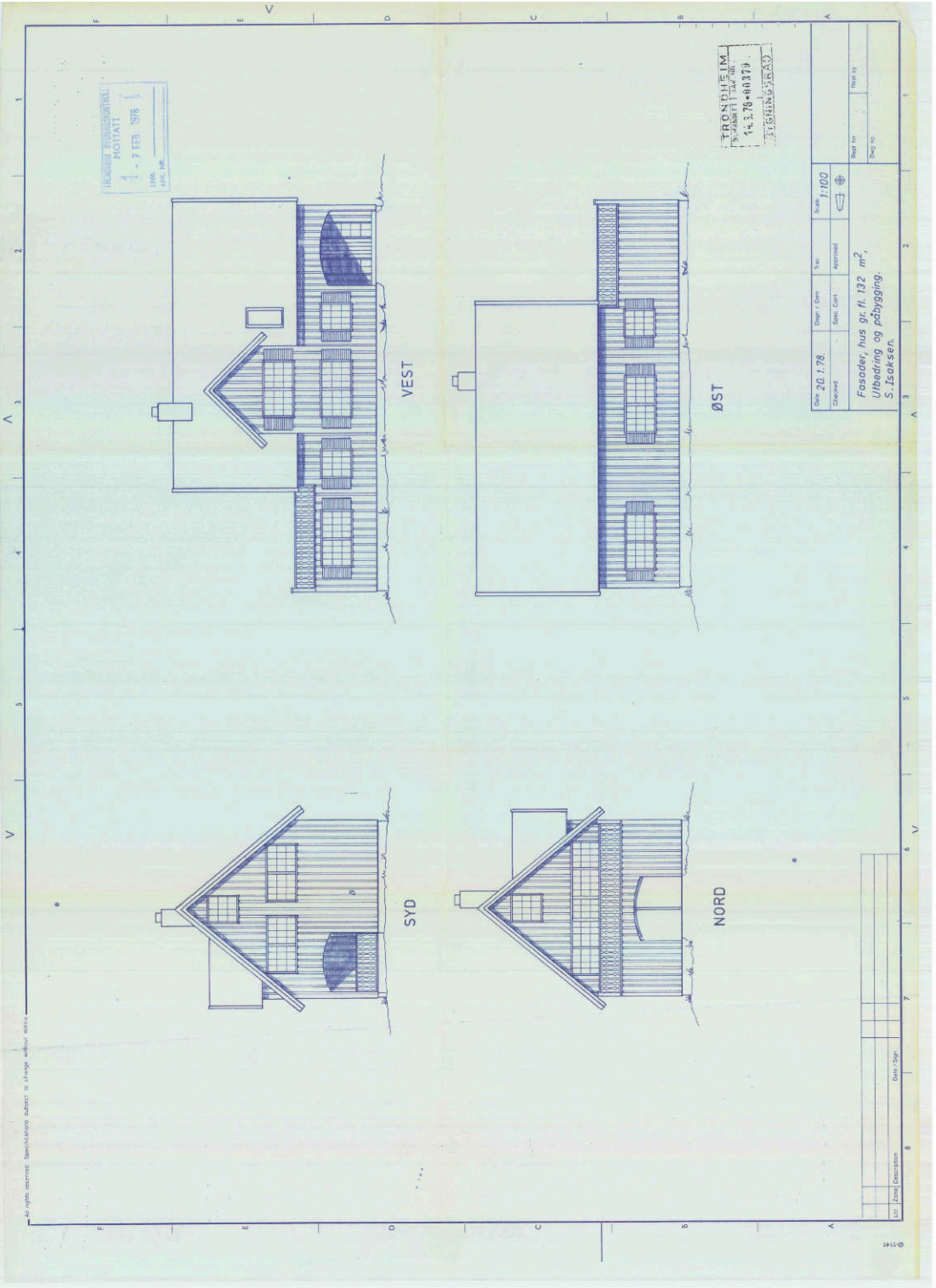
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Synnøve Isaksen om godkjenning av tilbygg til bolighus i Turistvegen 49.
Tilbygget skal inneholde nytt inngangsparti og gang i 1. etasje, 2 soverom i 2. etasje og 1 soverom i loftsetasje.
Utvidelsen er formet som en naturlig forlengelse av det bestående hus.
Arealtilbygget blir på ca. 70 m^2 ny boligflate.

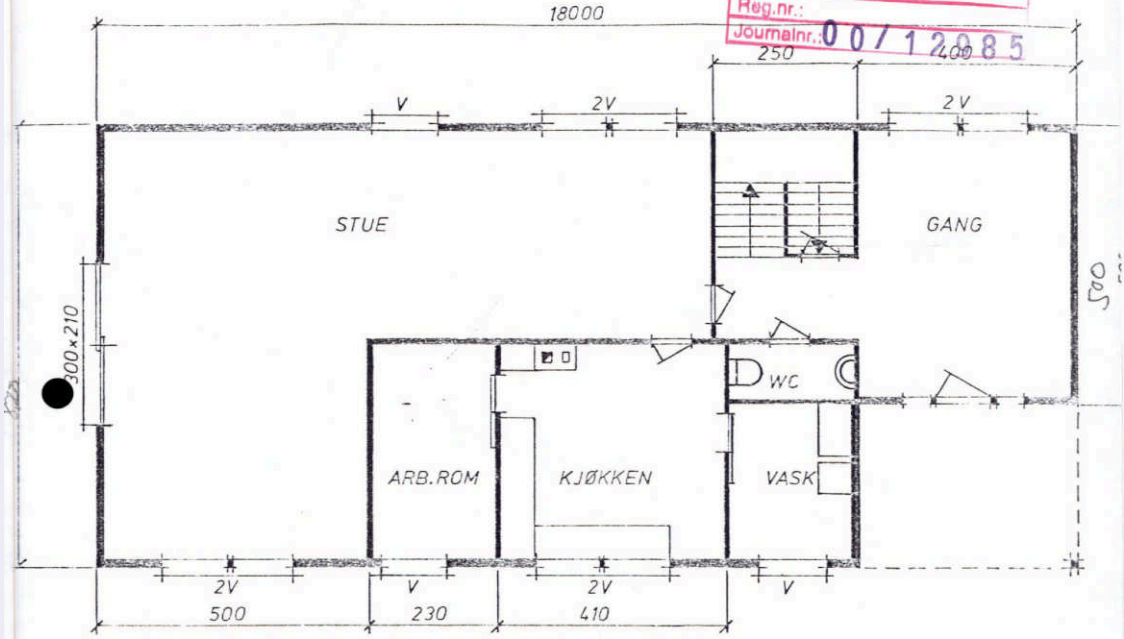
Vedtak:

Planene godkjennes.
Tilbygget må gis samme material- og fargeholdning som det bestående hus.
Taket må tekkes med et materiale som harmonerer med det bestående tak.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

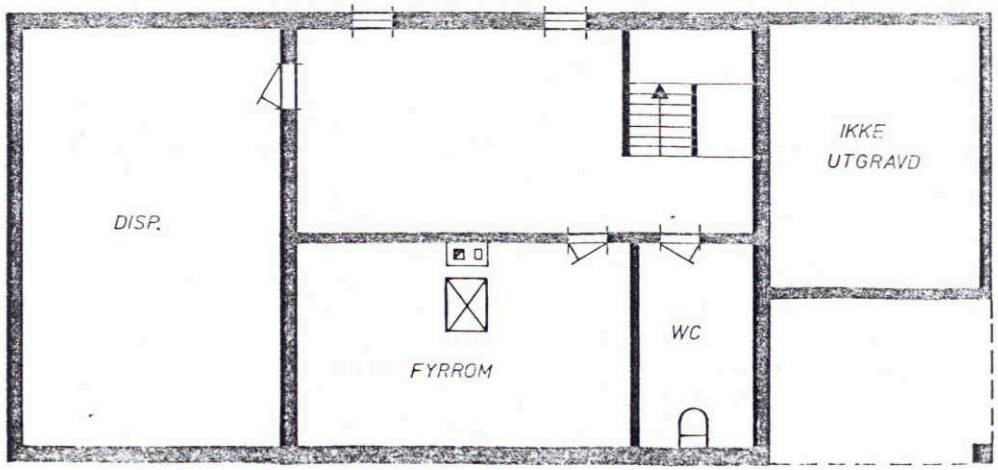


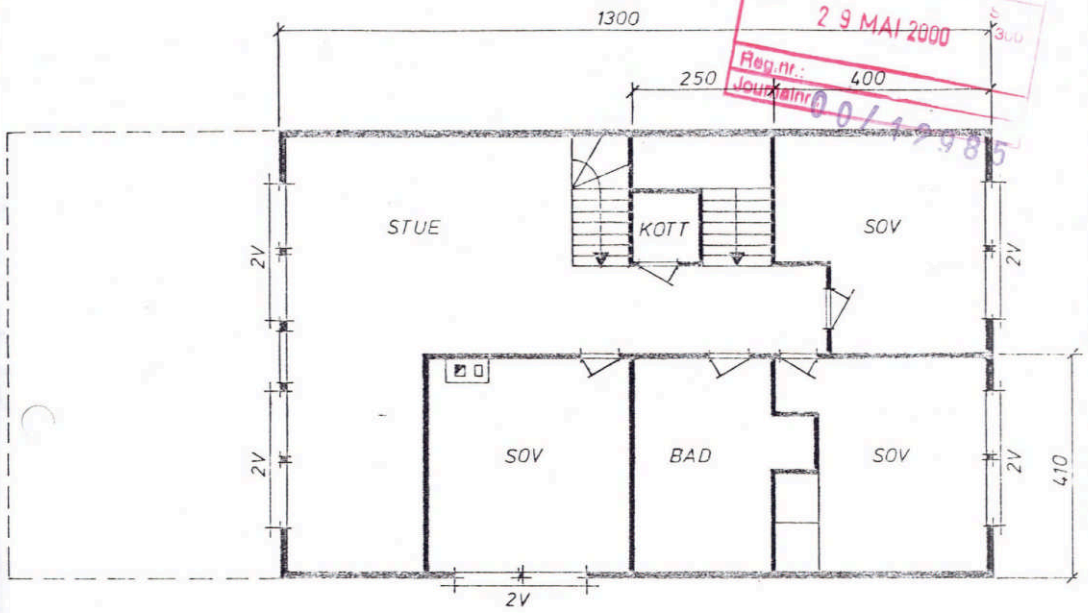


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLER
Avd. BU
29 MAI 2000
Reg.nr.:
Journalnr.: 00/12085

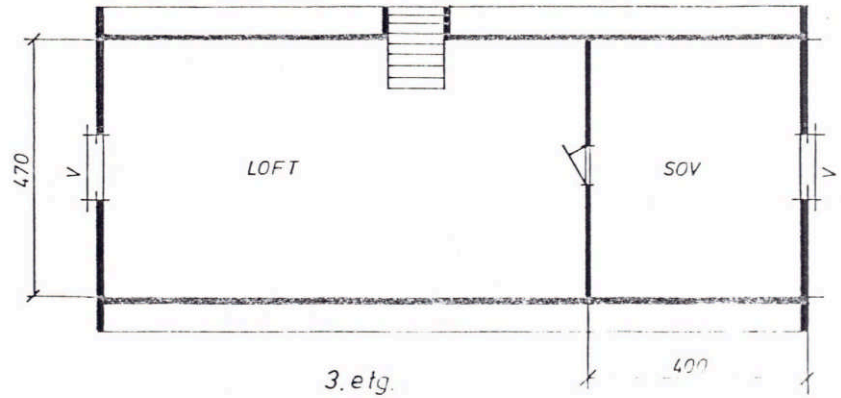


1. etg.



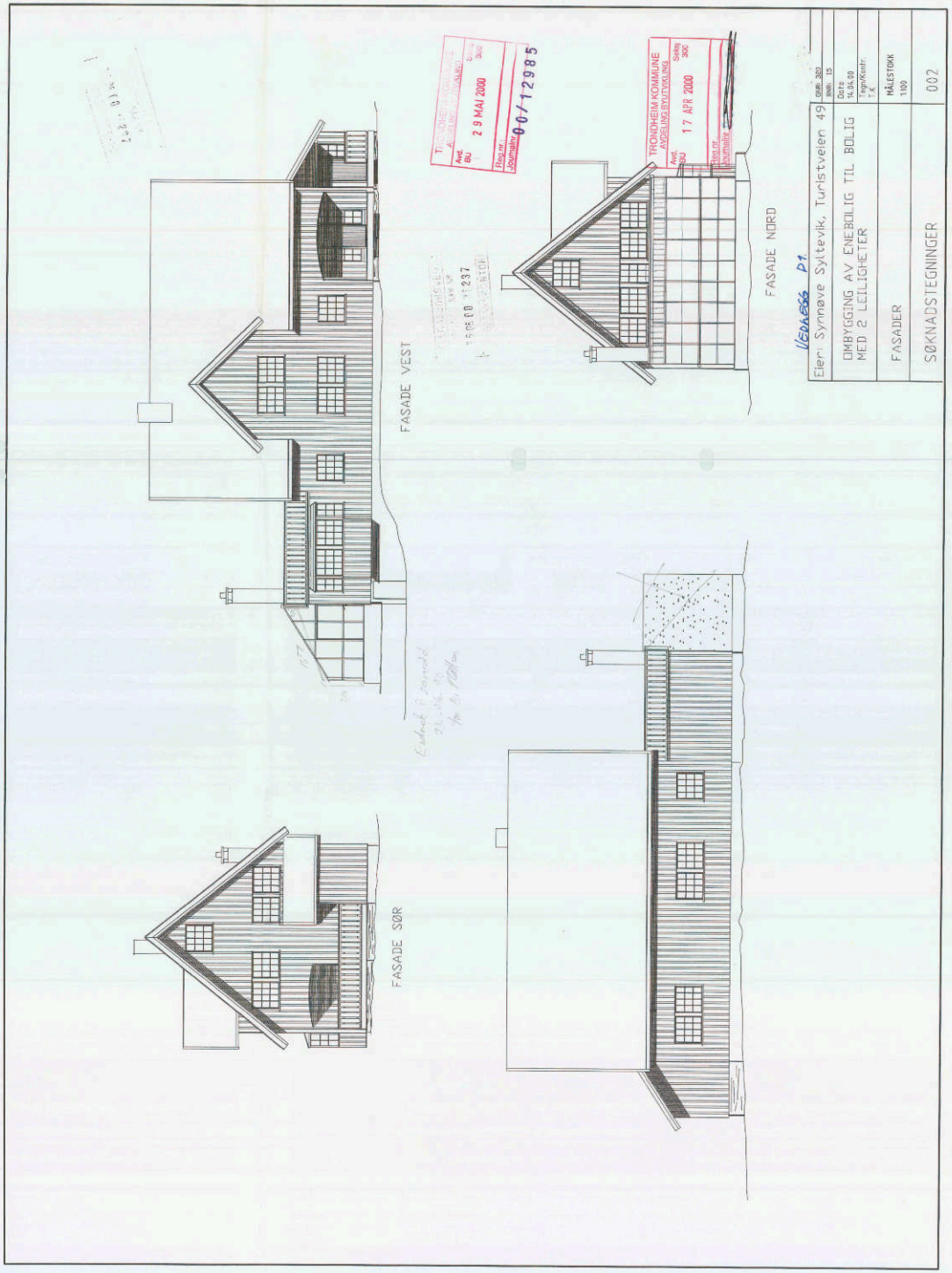


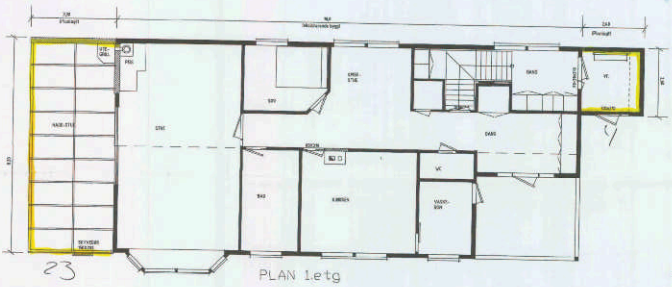
2. etg.



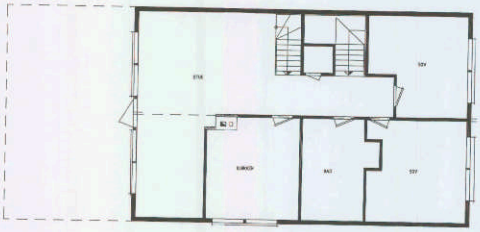
3. etg.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 MAI 2000
Reg.nr.:
Journalnr.
00/12985

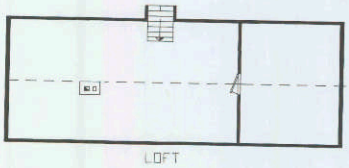




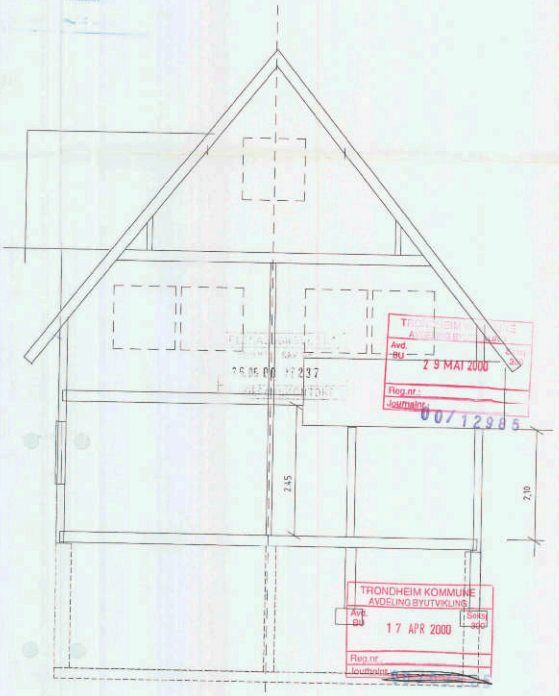
PLAN 1.etg



PLAN 2.etg



LOFT

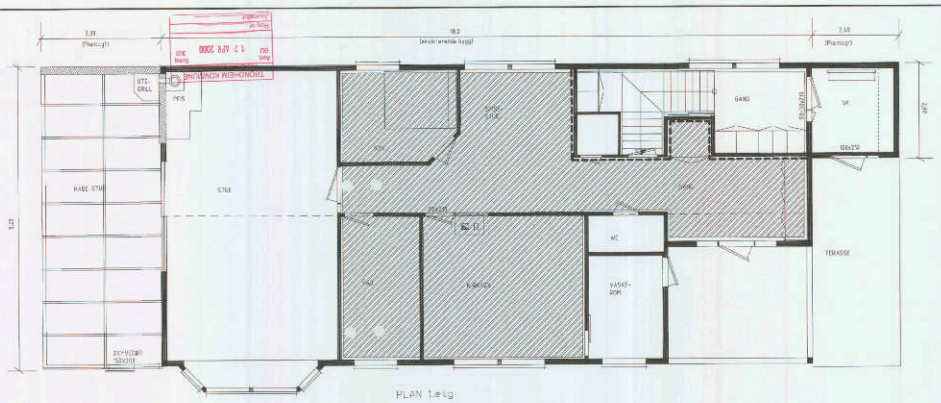


SNITT

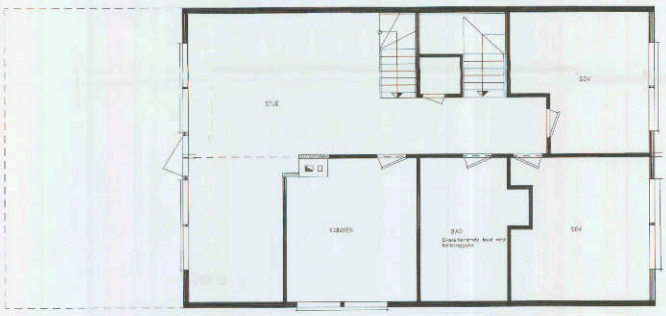
VEDLEGG D2

Eier: Synnøve Syltevik, Turistveien 49	GNR: 320 BNR: 15
OMBYGGING AV ENEBOLIG TIL BOLIG MED 2 LEILIGHETER	Dato: 14.04.00 Tegnkontr: T.K
PLAN OG SNITT	MÅLESTOKK 1:100 /1:50
SØKNADSTEGNINGER	003

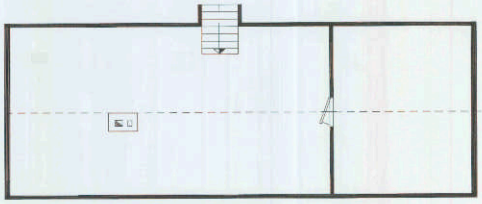
94



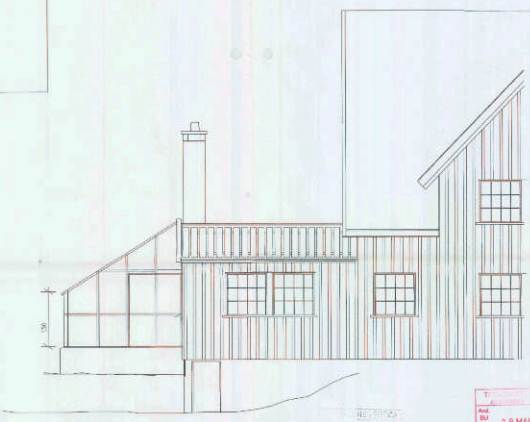
PLAN 1.etg



PLAN 2.etg



LOFT



Tegnforklaring

VEDLEGG D3

Eier: Synnøve Syltevik, Turistveien 49	GNR: 320 BNR: 15
OMBYGGING AV ENEBOLIG TIL BOLIG MED 2 LEILIGHETER	Dato: 14.04.00 Tegnkontr: T.K
PLAN FOR BRANNSEKSJONERING	MÅLESTOKK 1:50
ARBEIDSTEGNING	001

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-20/84799 oppgis ved alle henvendelser		04.02.2020

Turistveien 49 A, ferdigattest for bruksendring fra enebolig til bolig med to leiligheter samt tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	320/15/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	SAGA HUS AS
Tiltakshaver:	Anne Synnøve Syltevik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 99.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Anne Synnøve Syltevik

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.10.2019. Søknaden er komplettert 20.01.2020.

Alle søknadspliktige arbeider som går inn under § 93 skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 99.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak delegasjonssak nr DB 1237/00.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MULTI-BYGG AS

AMUNDSDALVEGEN 67
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-20/86601 oppgis ved alle henvendelser		05.09.2024

Turistveien 49 B, ferdigattest for riving av eksisterende garasje og oppsetting av ny tredobbel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	320/15/0/0
Bygningsnummer:	300628363
Ansvarlig søker:	MULTI-BYGG AS
Tiltakshaver:	Anne Synnøve Syltevik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Anne Synnøve Syltevik

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.09.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/86601-9.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

R141

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R141

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 17.01.83

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSTAD BOLIGOMRÅDE

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

I områdene A, B, C1, C2, C3, D, E, F, G, J, K, L, M, N og Q skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder og forretninger til betjening av disse boligområdene, og sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk, parkering m.m.

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

I områdene A, B, C1, C2, C3, D og Q skal bebyggelsen utføres som frittliggende småhus i inntil 1 1/2 etasje pluss underetasje. I områdene E og F skal bebyggelsen utføres som frittliggende og sammenkjedede hus i inntil 1 1/2 etasje pluss underetasje. I områdene G, J, K, L, M og N skal bebyggelsen utføres som sammenhengende bebyggelse, i hovedsak i inntil 2 etasjer pluss underetasje. I deler av området kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer. Bygninger skal ha saltak med vinkel 22° eller 35°.

1.1.2 Bebyggelsens høyde.

Foruten etasjetall, som fastsatt i 1.1.1, gjelder:
I områdene A, B, C1, C2, C3, D, E, F og Q skal høyder på grunnmur fastsettes av bygningskontrollen. I områdene G, J, K, L, M og N skal høyde på gesims godkjennes av bygningsrådet ved behandling av bebyggelsesplanen.

1.1.3 Bebyggelsens plassering.

For områdene D, E, F, G, J, K, L, M og N skal det utarbeides bebyggelsesplan for de enkelte områder før behandling av søknad om byggetillatelse. Bebyggelsesplanen skal inneholde opplysninger etter Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Trondheim kommune, og skal godkjennes av bygningsrådet, I områdene A, B, C1, C2, C3, D og F kan garasjer, carport og mindre uthusbygninger oppføres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

I områdene G, J, K, L, M og N skal oppstillingsplass for biler være i sentrale anlegg på bakkeplan og i underjordiske anlegg.

1.2 Forretningskontorer, m.v.

I område C4 kan det oppføres kontorbygg. I område C6 kan det oppføres forretningsbygg for butikk og kontor, og med plass for bank- og postlokaler. I område O kan det oppføres bygning for kontor med parkering i underetasje. Varehus tillates ikke oppført i planområdet.

1.2.1 Bebyggelsens høyde og karakter.

I område C4 kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje og loft under skråtak. I område C6 kan bebyggelse oppføres i 1 etasje mot Turistvegen og 1 etasje pluss underetasje mot område G. Bygning i område C6 skal ha tak med flatt midtpart og 35° fall mot gesims. I område O kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer pluss parkering i underetasje. Bygninger skal ha saltak. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyden for 2 etasjes hus skal ikke overstige 7,0 m.

1.2.2 Bebyggelsens plassering.

I område C4 og C6 skal bygninger plasseres som vist i planen.

1.3 Industri.

I område C5 kan det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverkstbedrifter med tilhørende anlegg.

1.3.1 Bebyggelsens høyde.

Tilbygg tillates ikke oppført i større høyder enn eksisterende bygning.

1.3.2 Bebyggelsens plassering.

Bygninger for industri skal lokaliseres som vist i planen.

1.4 Offentlig formål.

I område skal oppføres skole i kombinasjon med flerbruksbygg.

1.4.1 Bebyggelsens høyde.

I område kan bebyggelse oppføres i 3 etasjer.

1.5 Almennyttig formål.

I område H skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg. I område P skal oppføres pleiehjem med tilhørende anlegg.

1.5.1 Bebyggelsens høyde.

I område H og P kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

Området kan nyttes til tradisjonell jordbruksdrift. Bygninger i tilknytning til denne kan oppføres i området. Det kan opparbeides landbruksveg som vist i planen. Vegen kan etter avtale med grunneieren benyttes som offentlig gangveg mellom Okstad boligområde og Skjetnemarka.

3. FRIOMRÅDER

3.1 Idrettsanlegg.

På areal som vist på planen kan etableres idrettsbane med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

3.2 Areal for lek.

I den øvrige del av området kan opparbeides ballplasser og anlegg for lek/sport etter godkjenning av bygningsrådet.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde.

Området skal nyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføres bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

4.2 Skogen skal drives etter "parkskog-prinsippet".

Begrenset felling av trær kan foretas for å vedlikeholde skogen og skaffe plass for skiløype. Fyllinger skal tilplantes med skog. Området skal holdes fritt for uorganisk avfall. Det må opparbeides offentlig gangveg som vist i planen. Vegen skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller andre innretninger som kan hindre viltet i å passere.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Avkjørselsforhold.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.03 Illustrasjonsplan.

Bebyggelsen i området skal i hovedtrekk oppføres i samsvar med illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen. Avgrensing mellom byggeområder og landbruksareal må være så klar at konflikt om bruk av arealene unngås. Terreng skal bearbeides i hovedtrekk som vist i illustrasjonsplanen.

5.04 Ubebyg areal i byggeområdene.

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart og ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. I areal vist som ledningstrace må ledninger ikke overfylles med mer enn 3,0 m. Høytvoksende trær tillates ikke plantet i ledningstrace.

5.05 Mindre vesentlige unntak.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

5.06 Privatrettslige avtaler.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

3) Bygningsrådet vedtar følgende midlertidige reguleringsbestemmelser i samsvar med § 31.3 i bygningsloven. Trondheim kommune:

Midlertidige reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Okstad boligområde.

a) For et tidsrom inntil 10 år, kan felt G, Kroppanmarka, og felt E, kommunalt selvbyggerfelt, ikke bebygges, før kommunikasjonsforholdene og kloakkforholdene er tilfredsstillende.

b(For et tidsrom av inntil 10 år kan felt D (for eneboliger) og felt N, Moen, ikke bebygges, før kommunikasjonsforholdene er tilfredsstillende ved at det er fattet endelig avgjørelse om valg av linje for Ytre Ringveg.

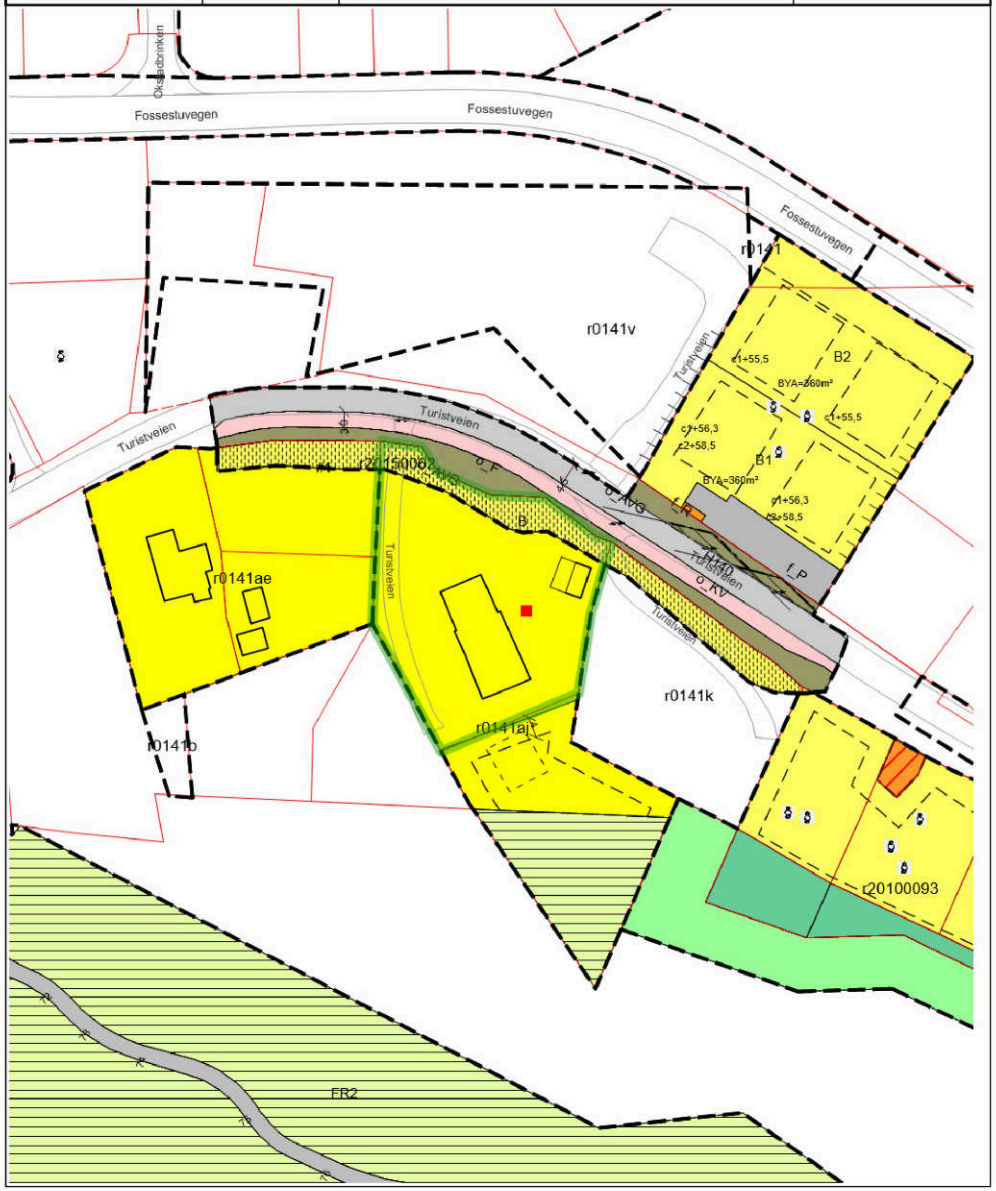
000

Trondheim

Reguleringsplaner

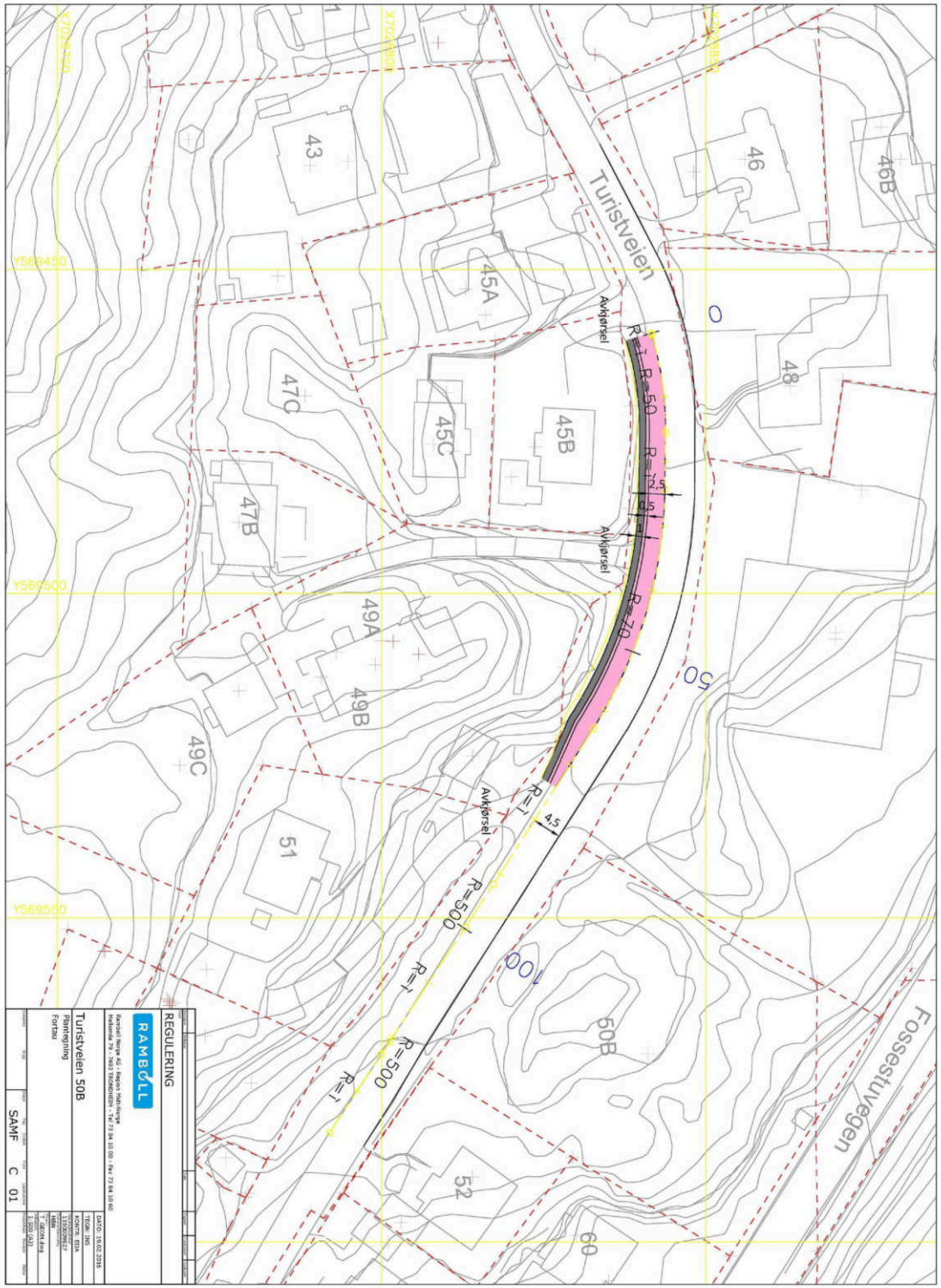
Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Turistveien 49B 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm

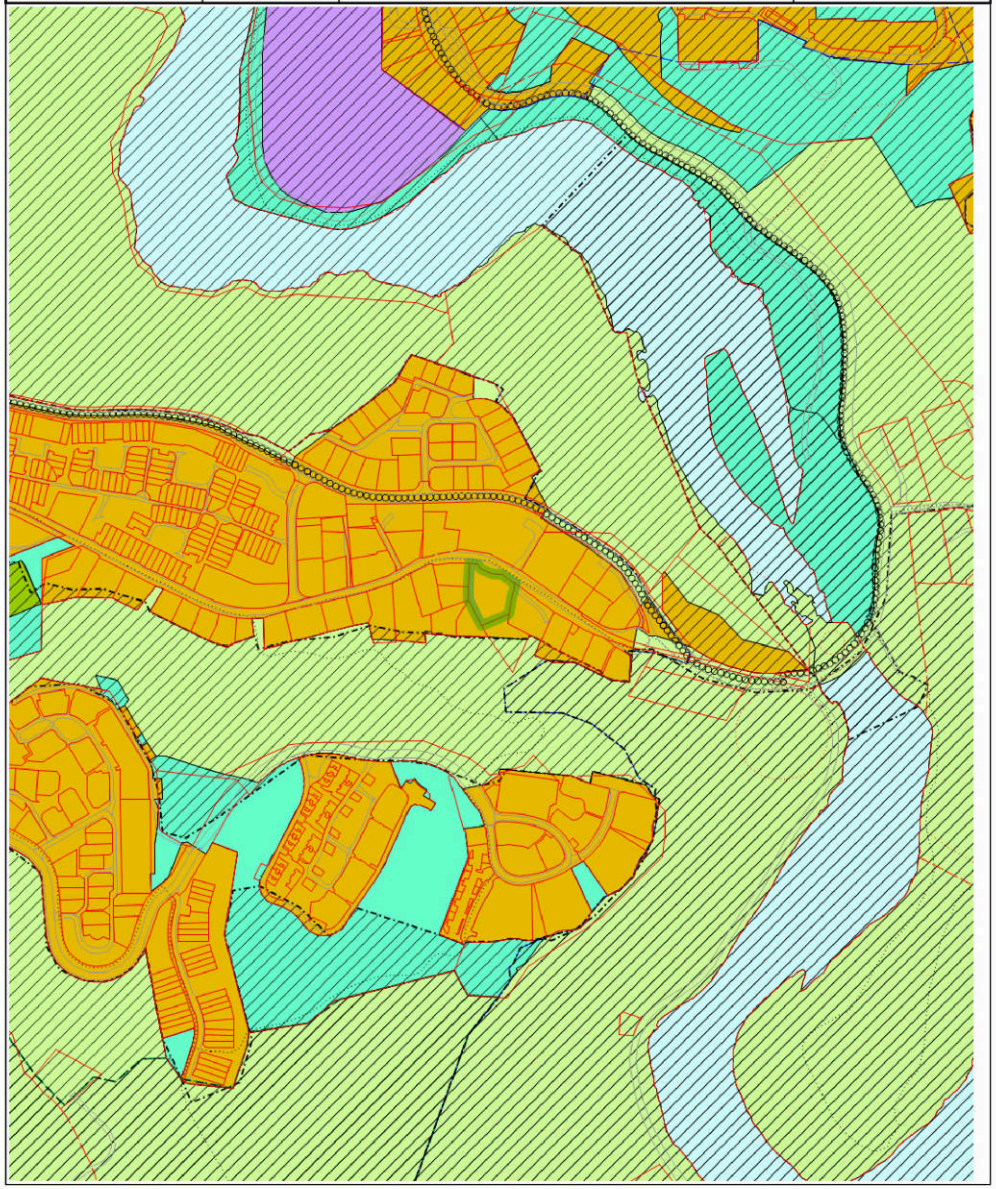


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Turistveien 49B 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

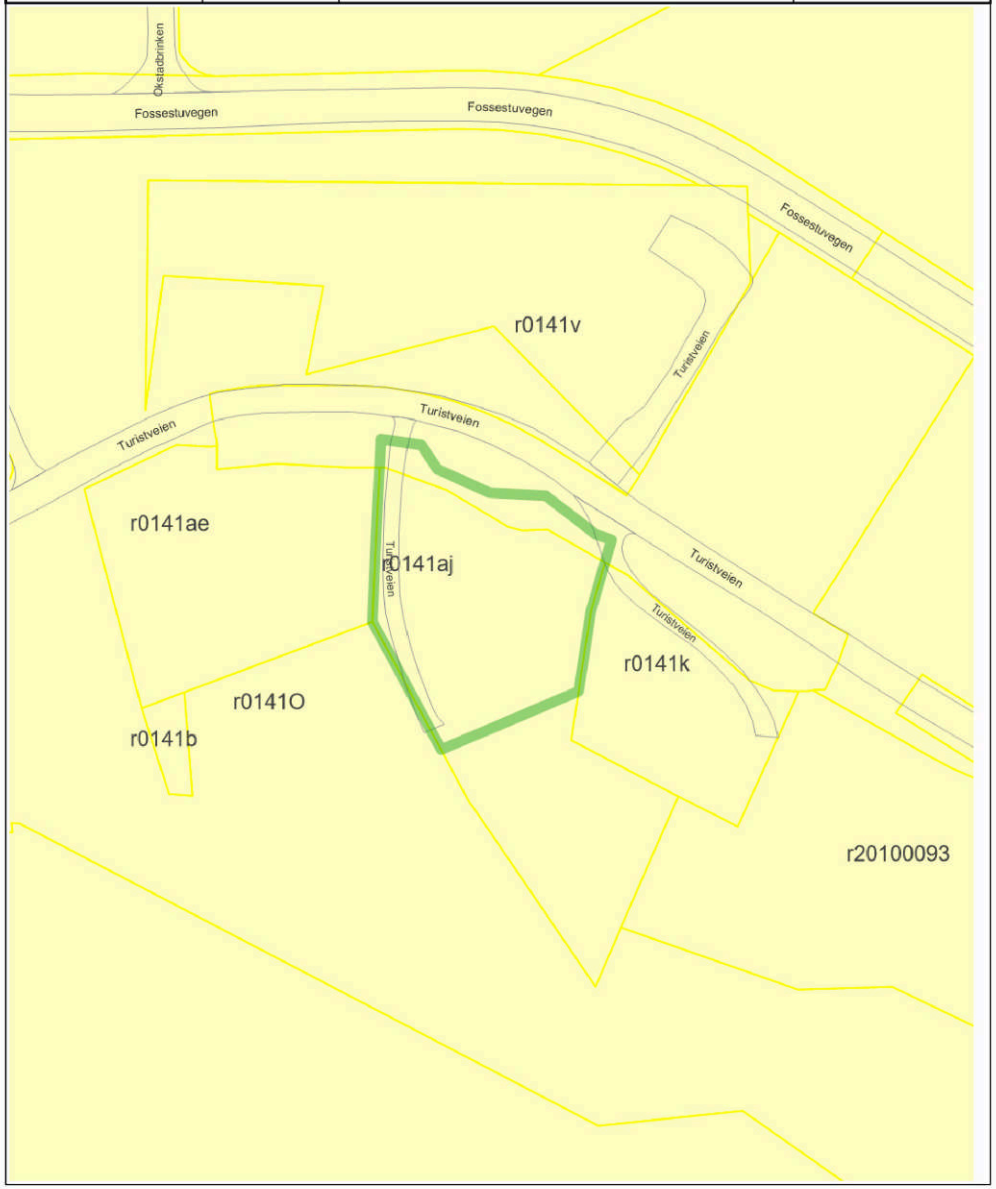
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Næringsbebyggelse
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Hovedvegnett sykkel
- Idrettsanlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Turistveien 49B 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150002
Arkivsak:14/44810

Turistveien 50 B, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.10.2016
Dato for godkjenning av Bystyret : 26.01.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BARK (Bergersen Arkitekter AS) og Rambøll, datert 15.2.2016, senest endret 31.10.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig (B)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Parkeringsplasser (f_P)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Landskapsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, veger, stigningsforhold, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplass og oppholdsareal.

§ 3.2 Arealbruk

Felt B1 og B2 skal benyttes til boligformål.

§ 3.3 Grad av utnytting

Bebygd areal innenfor planområdet skal ikke overstige tillatt BYA angitt på plankartet.

Det skal være minimum tre boliger per dekar innenfor felt B1 og B2.

§ 3.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

§ 3.5 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

§ 3.6 Utforming av bebyggelsen
Boliger innenfor område B2 skal oppføres med flate tak.

§ 3.7 Boder
Utendørs bod tillates oppført utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere eiendomsgrense enn en meter.

§ 3.8 Støttemur
Det tillates etablert utendørs støttemur inntil tre meters høyde langs grensen mot Turistveien 50A, 52 og 60, som vist på plankart og i illustrasjonsplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig veg og fortau
Vegarealet og fortau skal være offentlig, og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 4.2 Sikringssone - frisikt
Innenfor de viste frisiktssonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§4.3 Adkomst
Boligene i område B1 og B2 skal ha adkomst fra Turistveien som vist med piler på plankartet.

§ 4.4 Parkering
Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet, inkludert minimum én parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne med minimum bredde 3,8meter. innenfor felt f_P på plankartet. Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 5.1 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 5.2 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.
Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det legges ved dokumentasjon på at valgt fundamenteringsløsning er godkjent fagkyndig. Tilstand på fundamentering av tilgrensende bygninger skal undersøkes og etterkontrolleres ved byggetiltak som berører grunnen slik at

tilstrekkelig sikkerhet mot materielle skader sikres og dokumenteres.

§ 5.3 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB) og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§ 5.4 Forurenset grunn
Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn på eiendom gnr/bnr 320/54 og 320/55 godkjennes av Trondheim kommune.

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 5.5 Teknisk plan for vann- og avløp
Plan for vann og avløp skal teknisk godkjennes av kommunen.
Godkjent vann- og avløpsplan for planområdet skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 5.6 Avfallshåndtering
Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.
Godkjent plan for avfallsløsning for planområdet skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 5.7 Offentlig fortau
Plan for offentlig fortau skal teknisk godkjennes av kommunen.
Godkjent plan for fortau som skal bygges innenfor planområdet skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

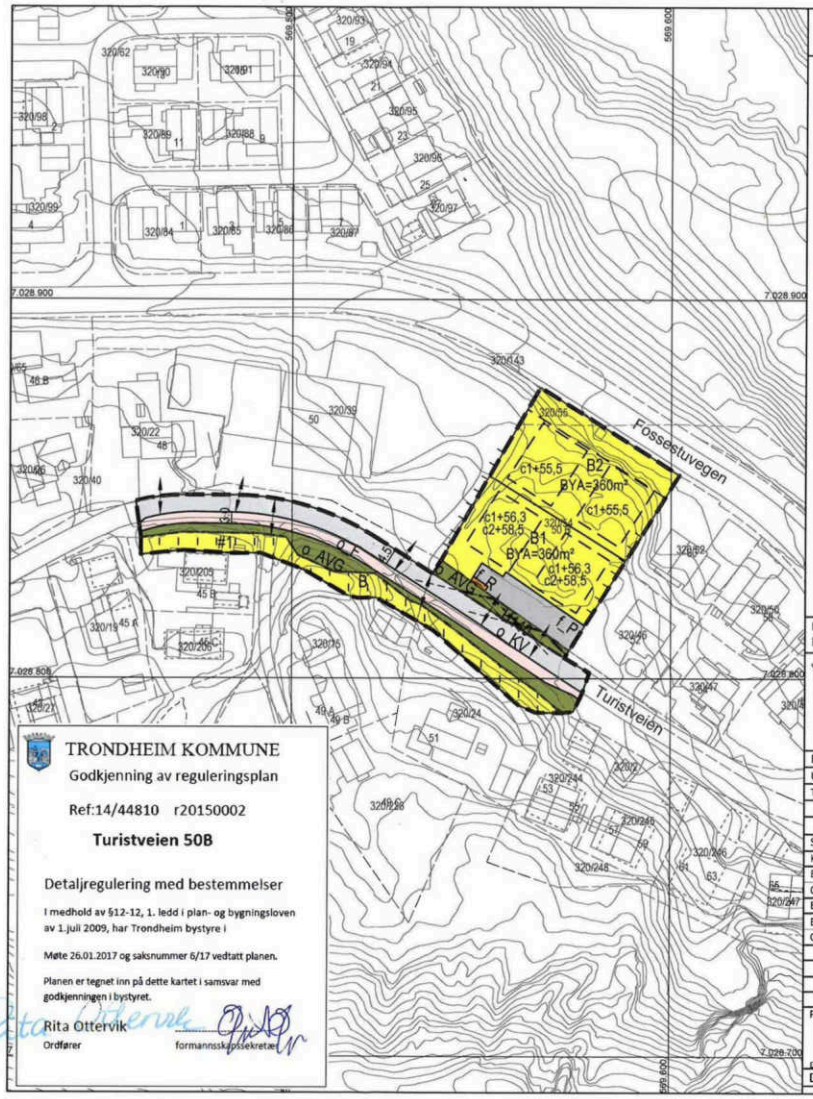
§ 6.1 Uteareal
Uteareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

§ 6.2 Offentlig fortau
Fortau langs Turistveien skal være opparbeidet som vist på vedlagte plantegning for fortau (C 01) datert 19.2.16 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
Opparbeidelsen skal være i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak)*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE: *Plantegning fortau, C01, datert 19.2.2016*

36913/17



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Parkeringsplasser (2082)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- Midlertidig anleggs- og riggområde, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

c1+ = gesimshøyde
c2+ = mønehøyde



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: oktober 2016
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/44810 r20150002

Turistveien 50B

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.01.2017 og saksnummer 6/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik — Ordfører

..... — formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Turistveien 50B

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Utvidelse planområde	21.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	31.10.2016	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	14.07.2016	
Offentlig ettersyn	20.07.-03.09.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.11.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.12.2016	
Godkjent i bystyret	26.01.2017	

Planen er utarbeidet av: B A R K

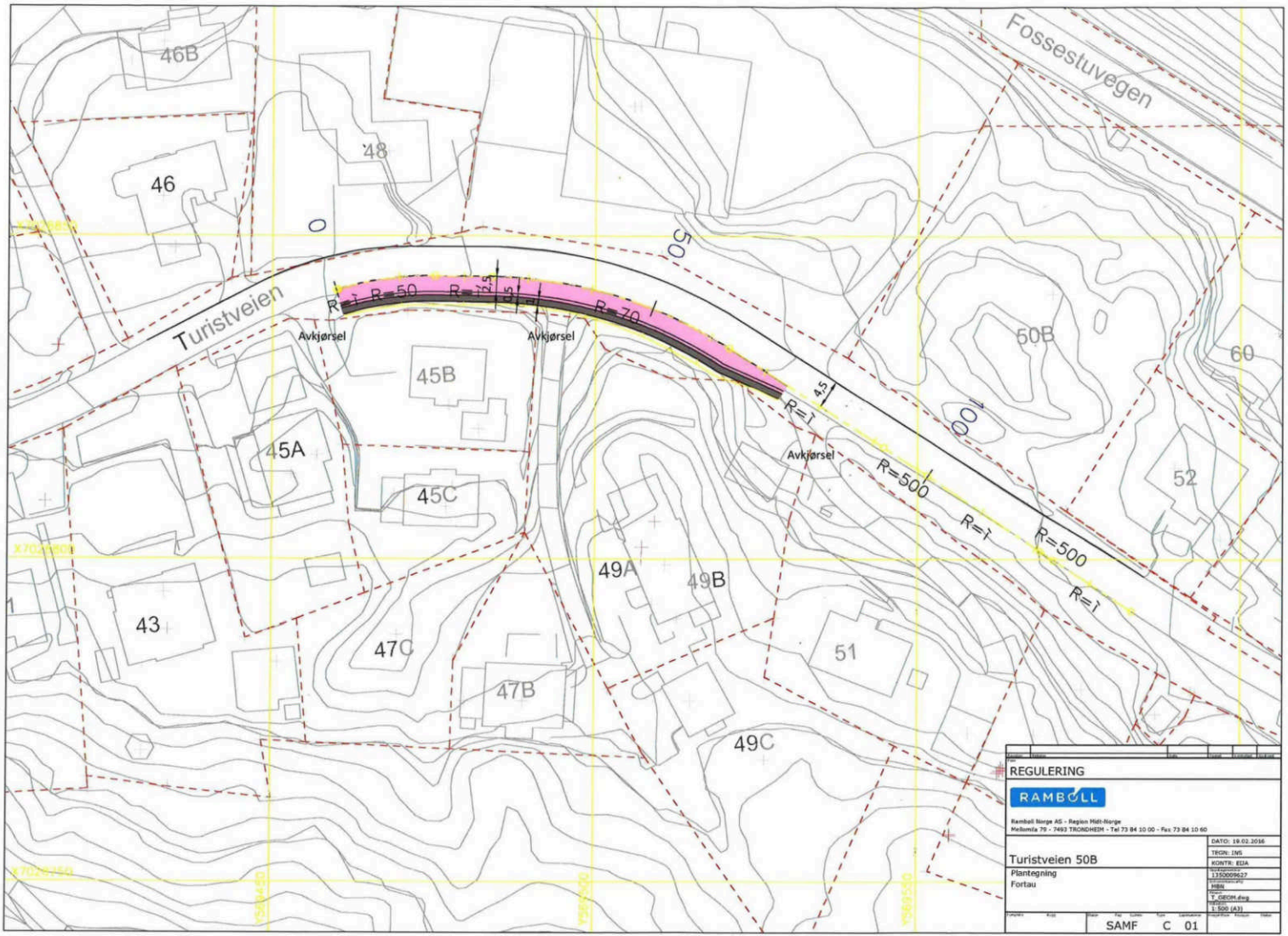
Plankart er utarbeidet av: RAMBØLL

Dato: 15.02.2016

Reguleringsplannr: r20150002

Kommunens saksnr: 14/44810

105



REGULERING

RAMBØLL

Rambøll Norge AS – Region Midt-Norge
Mellomila 79 - 7493 TRONDHEIM - Tel 73 84 10 00 - Fax 73 84 10 60

Turistveien 50B
Plantegning
Fortau

DATO: 19.02.2016
TRGN: INS
KONTR: EIJA
1350009627
MBN
T_GEOM.dwg
1:500 (A3)

SAMF C 01

Tegnforklaring

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

TURISTVEIEN 49B

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Leirfoss Linje 10, 24, 51, 103	**4 min** 0.3 km
Selsbakk Linje R60	**17 min** 1.6 km
Breidablikk Linje 9	**8 min** 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 9 km
Trondheim Værnes	**33 min**

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	**9 min** 0.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	**5 min** 2.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**7 min** 4.2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	**9 min** 4.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**7 min** 4.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**7 min** 4.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

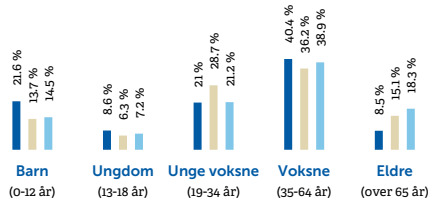
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kroppanmarka	1 050	395
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	**8 min** 0.7 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	**9 min** 0.8 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 46 barn	**21 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	**9 min** 0.8 km
Rema 1000 Fossegrenda	**28 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

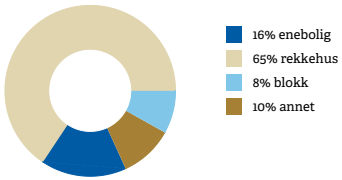
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	6 min 0.5 km	
Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	22 min 1.8 km	
3T-Fossegrenda	5 min	
3T-Rosten	6 min	

BOLIGMASSE

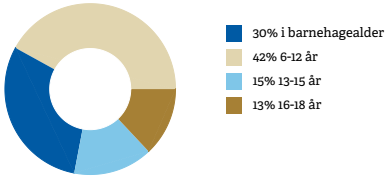


> «En perle for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

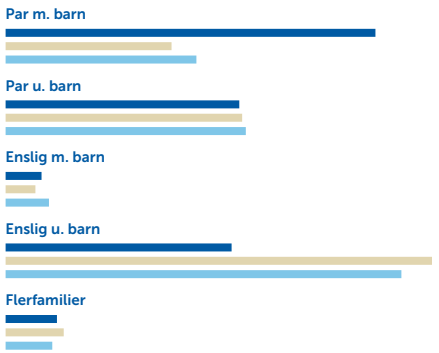
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	28 min
Apotek 1 City Syd	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



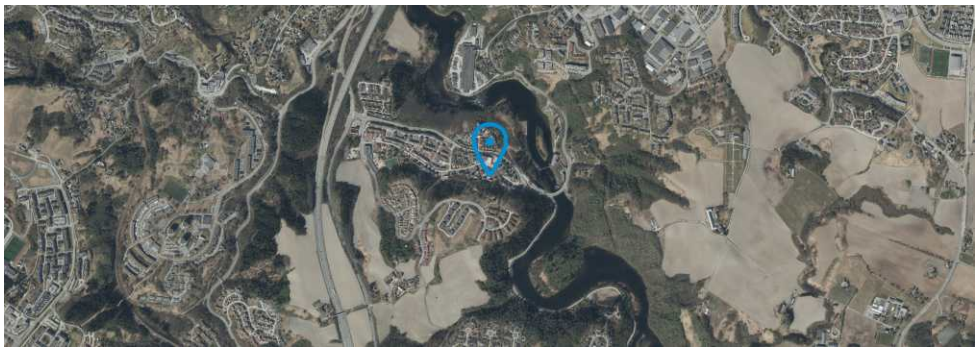
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på 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.

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250626 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Turistveien 49B, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 15, Snr. 2, 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 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250626
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no