



Velkommen til  
Nermarka 19, 7047 Trondheim

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Nermarka 19**  
**7047 Trondheim**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 490 000,-
Omkostninger	kr	163 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRABRA/BRA-i	241 / 175 m <sup>2</sup>
Soverom	3

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Frank Robert Bae**  
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

## Kort om eiendommen:

EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Granåslia/Angelltrøa.

Boligen byr på en fleksibel planløsning over to etasjer med tre soverom i hoveddelen, romslige oppholdsrom og en innredet kjelleretasje som gir svært gode bruksmuligheter. Deler av kjelleren er innredet som en utleiedel, men det gjøres oppmerksom på at arealet ikke er omsøkt og bruksendret (se punkt "andre relevante opplysninger").

Boligen er jevnlig oppgradert de senere år. Blant de mest sentrale forbedringene kan nevnes totalrenovert bad i 2023, inkludert nytt sikringsskap og varmtvannsbereder. Videre er det etablert EPS-fuktsikring i 2022, montert ny pipehatt og takstige i 2024, samt nytt utvendig inngangsparti med trapp og rekkverk i 2025. Oppgraderingene gir boligen solide tekniske kvaliteter og en trygg helhetsfølelse.

Store vindusflater i stuen sørger for rikelig lysinnslipp og en luftig atmosfære. Fra soverom 3, er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 28 kvm med god plass til utemøbler, grill og flere sosiale soner. Sammen med øvrige uteplasser kan solen nytes fra tidlig morgen til ca. kl. 23 på sommerstid. Eiendommen har også dobbelgarasje med gode muligheter for både parkering og lagring, samt en enkeltgarasje ved inngangspartiet i dag brukt som bod.

Boligen ligger i et veletablert og svært familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Her bor man i rolige og trygge omgivelser med nærhet til lekeplasser, grøntområder og marka - perfekt for turer og rekreasjon året rundt.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Totalrenovert kvalitetsbad i 2023 (TG0 på alle punkter)
- Nytt sikringsskap og varmtvannsbereder i 2023
- Ny pipehatt og takstige montert i 2024
- Ny motor på port til dobbelgarasje i 2026
- Ny utvendig trapp/inngangsparti med rekkverk (2025)
- Oppgradert laminatgulv i deler av sokkeletasjen
- Strøm og lys i alle boder, samt egen varmepumpe i garasje
- Boligen har flere oppvarmingsmuligheter blant annet varmepumpe og effektiv vedovn
- Praktiske bodarealer med oppgraderte oppbevaringsløsninger
- Fleksibel kjelleretasje med mange bruksmuligheter
- EPS-fuktsikring etablert i 2022
- Romslig veranda og flere solrike uteplasser
- Totalt ca. 55 kvm terrasseareal med svært gode solforhold
- Attraktiv og veletablert beliggenhet
- Kort vei til skole, barnehage, butikker og gode kollektivforbindelser

Velkommen til visning!

**Adresse**

Nermarka 19, 7047 Trondheim

**Registerbetegnelse**

Gnr. 49, Bnr. 55, Trondheim kommune.

**Pris**

Prisantydning	kr	6 490 000,-
Omkostninger	kr	163 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 672 640,-

**Omkostninger**

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 162 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 163 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**

Kr 2.623,- for Februar 2026 og kr 3.525,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

**Areal**

BRA - i: 175 m<sup>2</sup>

BRA - e: 66 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 241 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

**Antall soverom**

3

**Eierform**

Eier

**Boligtype**

Enebolig i kjede

**Parkering**

Boligen har en dobbelgarasje, samt parkering på tomt.

**Tomt**

Tomtestørrelse er 468 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

**Byggeår**

1974 ifølge takstmann.

**Innhold**

Kjeller (Opprinnelige boder/disp-rom er innredet og brukes som oppholdsrom. Tiltakene er ikke omsøkt og godkjent. Rom benevnes etter bruk).

Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, 2 stk. gang, gang m/trapp, teknisk rom og 2 stk. boder.

1. etasje.

Internt bruksareal: Entré m/trapp, bad, kjøkken, stue, 3 stk. soverom og gang. Eksternt bruksareal: 2 stk. garasje.

### **Standard**

Kjeller (Opprinnelige boder/disp-rom er innredet og brukes som oppholdsrom. Tiltakene er ikke omsøkt og godkjent. Rom benevens etter bruk). (Ca. 84 m<sup>2</sup>)

Entré (1,9 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.

Innredning: Klesoppheng. Hylle.

Bad 2 (3,7 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Panel i himling.

Badet har innredning med profilerte fronter. Servant med 1-greps blandebatteri nedfelt i laminat benkeplate samt speil med overlys.

Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken 2 (6,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.

Komfyr. Kjøl/fryseskap.

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue 2 (24 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Vedovn.

Soverom 4 (6,7 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Garderobeskap.

Gang m/trapp (6,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Gang 2 (4,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Sikring/fordeling for utleieleilighet.

Gang 3 (2,2 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Skyvedørgarderobe. Røykvarsler.

Teknisk rom (4,2 m<sup>2</sup>):

Malt betonggulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: 2 stk. varmtvannstanker. Hoved stoppekran. Rørskap.

Bod 1 (4,1 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 2 (12,8 m<sup>2</sup>):

Ubehandlet betonggulv. Malte betongvegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Fryser. Hylle.

1. etasje (ca. 91 m<sup>2</sup>):

Entré m/trapp (8,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad 1 (5,7 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.  
Badet har servantinnredning med profilerte fronter, 1 stk. høyskap og 2 stk. veggskap. Helstøpt servantplate med 2 stk. kulper, 2 stk. 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.  
Elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken 1 (11,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel og malte plater på vegger. Malte plater i himling.  
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.  
Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.  
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue (29,4 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel og malte plater med tapet på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Varmepumpe.

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

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Utgang til terrasse. Panelovn.

Soverom 2 (10,6 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt panel i himling.  
Innredning: 2 stk. skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 3 (6,4 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Gang 1 (5,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Innredning: Loftluke.

### **Beliggenhet**

Boligen har en flott beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Granåsli/Brundalen. Området kan beskrives som barnevennlig, og er pent opparbeidet med lekeplasser og grøntarealer. Kort vei til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport!

Nærmeste dagligvare er Bunnpris Angelltrøa (søndagsåpen), Kiwi Strinda, Rema 1000 Jakobsli, Rema 1000 Dragvoll og Coop Prix Jakobsli som ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. En kort kjøretur fra eiendommen når man raskt Moholt senteret Valentinlystsenter og Sirkus Shopping hvor man har et bredt servicetilbud.

For den aktive er det flere flotte turmuligheter i nærområdet hvor bl.a. Estenstadmarka med sine flotte turområder både på sommer og vinter bør nevnes. For den treningsglade finnes det flere gode alternativer i nærområdet, blant annet EasyFit Brundalen, 3T Moholt og FitnessPoint Moholt.

### **Adkomst**

Fra Omkjøringsveien tar du av mot Angelltrøa/Brundalen ved Møller Bil. Følg Ingvald Ystgaards veg og ta inn på Nermarka. Eiendommen ligger videre inn i boligområdet i rolige og etablerte omgivelser. Området har svært god kollektivdekning med direktebuss nummer 10 fra sentrum, og Trondheim S nås på ca. 14 minutter med buss. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

### **Byggemåte**

Bygningen er en enebolig, oppført i 1974, som er på 1 etasje over kjeller.

Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

Dobbelt garasje fra 1974, hvor boligen disponerer halve arealet, er på 1 etasje. Grunnmuren består av støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Pulttakskonstruksjonen er tekket med profilerte stålplater.

Garasje, oppført i 2002, er på 1 etasje. Grunnmuren består av støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede stålplater. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Kun fryser i kjellerbod. Selger opplyser om at veggmontert TV m/feste ikke følger handelen.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

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

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

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

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

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

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

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 14.06.74. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger melding om tilbygg datert 31.07.97 og byggemelding om garasje 05.06.2002. Det er krav til at ferdigmelding innsendes. Kommunen har ikke mottatt ferdigmelding. Videre er det søkers ansvar at tiltakene bygges etter gjeldende regler i plan og bygningsloven. Det kan bl.a se ut som garasjen er bygd for nært nabogrense. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. manglende ferdigmelding og at tiltakene er bygd iht gjeldende regler. Konfr. megler.

#### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og vedfyring

#### **Energimerking**

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

### **Adgang til utleie**

Deler av boligen er utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Eiendommen er pt. utleid for kr. 12.200,- og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid på 3 måneder. Kopi av leieavtalen kan fås ved henvendelse til megler. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder; En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom: a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til b) riving av husstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Selger informerer at leien kan KPI-justeres årlig, der grunnlaget er KPI fra SSB. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

### **Radon**

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

Trondheim kommune sier følgende om radon:

De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen, er det påvist lave verdier. Vi anser derfor ikke radon som en stor trussel i vår kommune.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av reguleringsplan r1049 - Omkjøringsveien, Bromstadvegen, Granåslia og ny veg fra Universitetsområdet, vedtatt 06.10.1966. I kommuneplanens arealdel 2022-2034 (vedtatt 27.03.2025) er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig.

Det foreligger per mottatt kommunal informasjon ingen pågående reguleringsarbeid eller planforslag som direkte berører eiendommen.

Selger opplyser imidlertid å ha mottatt nabovarsel vedrørende etablering av ny nedgravd avfallscontainer ved Nedre Granåslia 5. Kopi av reguleringsplaner, bestemmelser og øvrige plandokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

### **Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.  
kr 1 400 423,- for 2024  
Sekundærverdi kr 5 601 693,-.

## Andre opplysninger

### Visning

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

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

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

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

### Budgivning

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

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

### **Personvern**

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Eier**

Viktor Buvarp og Maria Kvello Strand

### **Heftelser og servitutter**

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 7927

Dato: 03.07.1968

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 17907

Dato: 02.12.1977

Bestemmelse om felles vegg.

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

### **Andre relevante opplysninger**

Takstmannens kommentar til areal:

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

Kjeller:

- "Disponibel" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som stue/kjøkken i utleieleilighet.
- "Hobbyrom" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som hhv. soverom, bad og gang 3.
- "Vaskerom" og "Bod" på byggemeldte tegninger har avgitt areal til rom som i dag brukes som gang 2.

1. etasje:

- "WC" på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i areal som i dag er bad 1.

Meglers kommentar til areal:

Det gjøres oppmerksom på at deler av kjelleretasjen er omdisponert og innredet utover opprinnelig godkjente bygningstegninger fra 1973. Kjelleren var opprinnelig godkjent med disponible rom, hobbyrom, vaskerom og boder, men fremstår i dag med blant annet innredet stue, kjøkken, bad og rom benyttet som soverom. Det er også bygd en inngangsdør og etablert vinduer i kjelleren.

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l.. Dersom man endrer fra tilleggsareal (bod, disprom etc) til hoveddel (soverom etc) og fasadeendring slik som inngangsdør og vinduer er det et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon fra kommunen på at endringene er omsøkt eller byggemessig godkjent. Kommunen kan kreve at arealene tilbakeføres til opprinnelig godkjent bruk, eller at tiltakene omsøkes og eventuelt godkjennes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dagens bruk, videre bruksendring og offentlig godkjenning av arealene.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er pt. utleid for kr. 12.200,- og overdras med utleieforholdet. Selger informerer at leien kan KPI justeres, der grunnlaget er KPI fra SSB. Leiekontrakt kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende punkter er inkludert i husleien:

- Internett og kabel-TV
- Varmtvann og avløp
- Strøm/oppvarming

Det opplyses om at kjøkkenkranen i kjellerleiligheten er utbedret nå i etterkant av utfylt egenerklærings skjema.

### **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).

Markedspakke nettannonsering kr 12 900,- (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.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3.189,-

Fotograf kr. 4.500,-

Tilstandsrapport kr. 15.000,-

Stylist (veiledning) kr. 1.800,-

Trykk av annonsemateriell kr. (Valgfritt ca. kr. 100/stk,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

### Tilstandsrapport/takst

Utført 19-04-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakynndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking  
Utvendig - Nedløp og beslag  
Utvendig - Veggkonstruksjon  
Utvendig - Vinduer  
Utvendig - Vinduer utleieleilighet  
Utvendig - Balkongdør  
Utvendig - Overbygd terrasse mot vest  
Innvendig - Gulv i utleieleilighet stue/kjøkken  
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig - Pipe og ildsted  
Innvendig - Rom under terreng  
Tekniske installasjoner - Vannledninger fra byggeår  
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold - Terrengforhold  
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling  
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv  
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom - Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

#### Boligselgerforsikring

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt kvalitetsbad fra 2023 med 60 x 60-fliser på gulv og vegger. Det gamle separate toalettrommet og badet ble revet helt inn til bjelkelag/reisverk og totalrenovert av fagfolk i alle ledd med tømmer,

elektriker, rørlegger og murer/flislegger. I samme sammenheng ble det etablert rør-i-rør-system, montert ny varmtvannsbereder og sikringssskap.

Samtidig ble det utvidet fra et lite vindfang til en større entré med nytt gulv. Totalentreprenør var Rørfunn AS. Komplette dokumentasjon på utførelsen og bruken av underleverandører finnes i boligmappa.no som følger med boligen. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Ja, se punktet over og komplett dokumentasjon i boligmappa.no.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Trønder bygg og blikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt og takstige ble montert av blikkenslager.

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? Ja. Mange vinduer og dører er fra byggeår, kondens på soveromsvindu og pakninger har morknet og delvis sprukket.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Tore Ligaard AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny, kraftig, villaportåpner med fjernkontroll montert i dobbelgarasjen. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte med egeninnsats reoler og tregulv i hele garasjeboden som henger på huset.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Førrige eier avrettet og flisla gulvet i dobbelgarasjen og monterte LED-lysrør i deres eiertid, 2016-2022, vi vet ikke eksakt årstall. Gulvet heller stedvis innover. Førrige eier oppga også å ha forsterket "terassen" som vi tolker som altanen i vest. Førrige eier laget også terrasse som per i dag disponeres av leietaker i sokkelleiligheten.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Det drypper fra takrennen over inngangsdøra og fra varmepumpenes utedeler. Det er ikke feil med varmepumpene, men det mangler nedløp.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. I takstrappporten fra 2022 sto det noe om antydning til fukt i sokkelen, etter dette monterte førrige eier EPSfuktsikring og hverken vi selv eller leietaker som har bodd i sokkelen i snart seks år har merket noe fukt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: EPS Fuktsikring AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektro-Puls-System for fuktsikring (EPS) montert av førrige eier.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Trykket i dusjen er muligens noe lavt.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Det ble innvendig montert rør-i-rør for vann og nye innvendig avløpsrør fra badet når det ble totalrenovert i 2023. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: I førrige eiers periode, 2016-2022, skiftet rørlegger i nær familie av førrige eier hovedstoppekran.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Sprekk i brennkammeret i vedovn, uten at det er påpekt ved feietilsyn. Vedovnen fungerer i daglig bruk gjennom vinteren. Brann-/feietilsyn vinteren 2026 hvor vi har byttet to røykvarslere, to brannslukkingsapparater og selv tatt ut sot i sokkelen i etterkant, saken er lukket. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Brann-/feietilsyn vinteren 2026 hvor vi selv har byttet to røykvarslere, to brannslukkingsapparater og tatt ut sot i sokkelen i etterkant, saken er lukket.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Trønder bygg og blikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt og ny takstige ble montert av blikkenslager.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Underleverandør hos Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg på badet for det elektriske i forbindelse med totalreovering og montering av nytt sikringssskap. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Til tross for påstått bruk av autorisert elektriker, og samsvarserklæring fra NTE fra forrige eier, er det noen merkelige løsninger med blanding av jordet og ikke-jordet stikkontakter på samme rom og feil benevnelse på kursene i sikringssskapet.

Arbeid utført av forrige eier innbefatter også varmemefolie i gulvet i sokkeletasjen og downlights i himling over altanen mot vest, hvor varmen i gulvet bør suppleres med annen varme på den kaldeste vinteren. Dette, som øvrige punkter utført av forrige eier, oppgir vi til 2020 uten at vi vet mer eksakt enn at arbeidet er utført i perioden 2016-2022.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Nabovarsel om "Ny nedgravd avfallscontainer" på Nedre Granåslia 5.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ut fra hva vi forstår er både separat garasje og garasjebod som henger på huset bygget etter opprinnelig byggeår. Det samme gjelder bygging av altan i vest med legging av nytt/utvidelse av taket og etablering av leilighet i sokkelen. Vi svarer "nei, ikke som jeg kjenner til" på om tiltaket er godkjent av kommunen, da dette er lenge før vår eiertid.

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja, sokkelleilighet med egen utvendig inngang, terrasse, entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, gang, bad og ett soverom. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Vi kjenner til salgsoppgave fra 2022.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Gulvet heller stedvis svakt innover i dobbelgarasjen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben

fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Nytt laminatgulv lagt i trapperommet i sokkelen ved egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Laminatgulv lagt og reoler montert i bod i sokkelen ved egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig trapp/inngangsparti med rekkverk bygget med egeninnsats.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Panelovn på det ene soverommet er av forrige eier montert for langt unna stikkontakt.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Oppgraderinger av bolig de senere årene, år og (Estimert verdi uten at vi er bygningssakkyndige): EPS-fuksikring (forrige eier) 2022 (80 000,00) Reoler og tregulv i hele garasjeboden som henger på huset 2022 (30 000,00) Nytt gulv i trapperommet i sokkelen 2022 (5 000,00) Utvidelse fra lite vindfang til en større entré med nytt gulv 2023 (7 000,00) Totalrenovering bad, nytt helt inn til reisverket, herunder nytt sikringskap og varmtvannsbereder 2023 (450 000,00)

Ny pipehatt og takstige 2024 (21 000,00) Laminatgulv lagt og reoler montert i bod i sokkelen 2025 (10 000,00) Ny utvendig trapp/inngangsparti med rekkverk 2025 (40 000,00) Ny, kraftig, villaportåpner montert i dobbelgarasjen 2026 (14 000,00) Totalt, utenom ordinært vedlikehold som maling, bytte av brannvernustyr etc. (657 000,00).

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

**Vedlegg**

- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 19.04.2026
- Egenerklæring datert 06.04.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1973
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Godkjent byggemelding for oppføring av garasje fra 2002.
- Byggetegninger fra garasje
- Tinglyste heftelser

**Finansiering**

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

**Forsikring**

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

**Verdivurdering**

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

**Oppdragsansvarlig**

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

**Avdeling**

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













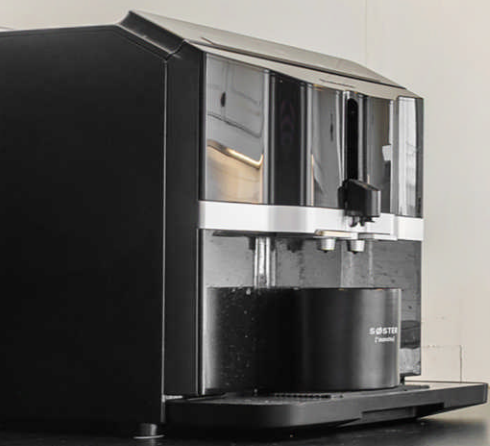










































DARK WINDS













ENERG

66W

194

osno





59

21











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







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



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig, byggeår 1974  
 Nermarka 19, 7047 TRONDHEIM  
 TRONDHEIM kommune  
 # gnr. 49, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026    Rapportdato: 28.04.2026    Oppdragsnr.: 22331-1644    Eiendomsverdi ref nr: QF6206

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS    Sertifisert Takstingeniør: Arnt Håvard Andresen



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

## Om VerdiAnalyse AS

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

### Vårt team

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

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

### Rapportansvarlig

*Arnt Håvard Andresen*

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



## 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 byggeeregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig, byggeår 1974 - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en enebolig, oppført i 1974, som er på 1 etasje over kjeller.

Grunnmuren består av støpt betong.

Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekkt med taksteinsformede stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

Dobbelt garasje fra 1974, hvor boligen disponerer halve arealet, er på 1 etasje.

Grunnmuren består av støpt plate på mark.

Hovedkonstruksjon består av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjonen er tekkt med profilerte stålplater.

Garasje, oppført i 2002, er på 1 etasje.

Grunnmuren består av støpt plate på mark.

Hovedkonstruksjon består av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekkt med taksteinsformede stålplater.

Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 84 m<sup>2</sup>):

Entré (1,9 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte himlingsplater.

Innredning: Klesoppheng. Hylle.

Stue (24 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Vedovn.

Soverom 4 (6,7 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Garderobeskap.

Gang m/trapp (6,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Gang 2 (4,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Sikring/fordelerskap.

Gang 3 (2,2 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Teknisk rom (4,2 m<sup>2</sup>):

Malt betonggulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt panel

i himling.

Innredning: 2 stk. varmtvannstanker. Hoved stoppekran. Rørskap.

Bod 1 (4,1 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 2 (12,8 m<sup>2</sup>):

Ubehandlet betonggulv. Malte betongvegger. Malte plater i himling.

Innredning: Fryser. Hylle.

1. etasje (ca. 91 m<sup>2</sup>):

Entré m/trapp (8,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Stue (29,4 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel og malte plater med tapet på vegger.

Malte plater i himling.

Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Varmepumpe.

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

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Utgang til terrasse. Panelovn.

Soverom 2 (10,6 m<sup>2</sup>):

Parkett på gulv. Malt panel samt malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Innredning: 2 stk. skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 3 (6,4 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Gang 1 (5,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Loftluke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 (3,7 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Panel i himling.

Badet har innredning med profilerte fronter. Servant med 1-greps blande batteri nedfelt i laminat benkeplate samt speil med overlys.

Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Elektrisk avtrekksvifte.

Bad 1 (5,7 m<sup>2</sup>):

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

Badet har servantinnredning med profilerte fronter, 1 stk. høyskap og 2 stk. veggskap. Helstøpt servantplate med 2 stk. kulper, 2 stk. 1-greps blande batteri samt speil med integrert belysning.

Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blande batteri og dusjgarnitur.

Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 (6,6 m<sup>2</sup>):

# Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blande batteri.

Komfyr. Kjøøl/fryseskap.

Kjøkken 1 (11,5 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malt panel og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blande batteri.

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

2 stk. varmtvannstank.

2 stk. sikringsskap.

Rørfordelerskap.

2 stk. varmpumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig, byggeår 1974

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

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

Kjeller:

- "Disponibel" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som stue/kjøkken i utleieleilighet.

- "Hobbyrom" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som hhv. soverom, bad og gang 3.

- "Vaskerom" og "Bod" på byggemeldte tegninger har avgitt areal til rom som i dag brukes som gang 2.

1. etasje:

- "WC" på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i areal som i dag er bad 1.

1. etasje:

- "WC" på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i areal som i dag er bad 1.

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

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

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

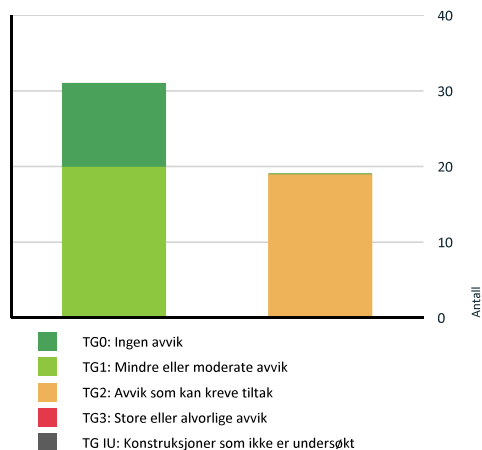
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig, byggeår 1974

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Utvendige renner/nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen musesperr i nedre kant av konstruksjon.  
Manglende musesperr i nedkant vurderes som et avvik, da åpninger i nedre del av kledningen kan gi adgang for skadedyr til luftespalte og veggkonstruksjon. Forholdet er uheldig sett opp mot TEK sitt funksjonskrav om at byggverk skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke medfører skader, og at konstruksjoner skal ha tilstrekkelig bestandighet over tid.

Manglende klemming av vindsperr i nedkant vurderes som et avvik. Nedre avslutning er en kritisk detalj for å hindre at vind og vann trenger inn bak kledningen, og for å sikre at vindsperr blir liggende stabilt og tett over tid. Forholdet er uheldig sett opp mot TEK sine funksjonskrav til fuktsikring og lufttetthet, der bygningsdelene skal utføres slik at fukt ikke medfører skader, og slik at uønsket luftlekkasje begrenses.

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer og tilhørende innsettsdetaljer har flere avvik. Manglende klaring mot beslag under vindu er en uheldig detalj som kan føre til vannoppsug og redusert avrenning ved slagregn og snøsmelting.

Råte er registrert i omrammingsbord, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Tegn til kondens på og i glass, samt mellom glass i koblede felt, indikerer høy fuktbelastning og lav overflatetemperatur, eventuelt redusert tetthet eller svekket isolasjonsevne.

Utvendige sprekker og løsnet malingsfilm tilsier vedlikeholdsbehov og økt risiko for videre fuktoppptak.

**Utvendig > Vinduer utleieleilighet** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert vinduer i betongvegg der det mangler benkebeslag under vindu. Utvendig er det omrammingsbord i treverk rundt vinduene. Omrammingsbord fremstår værslitte på utsatte steder, særlig i nedre partier.

Manglende benkebeslag under vindu vurderes som avvik. Underkant vindu er en kritisk detalj for avrenning, og uten beslag med fall og dryppnese kan nedbør og smeltevann ledes inn mot omramming og innsettsfuge. Dette er uheldig opp mot TEK sitt funksjonskrav til fuktsikring, der bygningsdeler skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke medfører skader. Prinsippene er også i tråd med Byggforsk sine anbefalinger for vindusdetaljer og beslag, der kontrollert avrenning ved underkant vindu vektlegges.

**Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Manglende klaring mellom omrammingsbord og benkebeslag er et avvik. Dette medfører økt risiko for fuktoppptak i treverket og uheldig vannavrenning ved nedbør og snøsmelting.

**Utvendig > Overbygd terrasse mot vest** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Det er registrert bjelkelag under terrassen med spenn over ca. 2,0 m. Bjelkedimensjonen er målt til 48 x 148 mm. Innfesting mot vegg er utført med 3 stk. bjelkesko. Innfesting i vegg er vurdert som utilstrekkelig uten dokumentasjon. Konstruksjonen har i tillegg opplagring på søyler som også bærer overliggende takkonstruksjon. Det er utført forsterkning av konstruksjonen på ukjent tidspunkt med ekstra terrassebjelker, oppført på justerbare søylesko og avstemplet på steinheller direkte mot mark. Utført forsterkning fremstår som provisorisk og ufagmessig. På befaringsdagen var det ikke kontakt mellom justerbare søylesko og steinheller.

Målt spenn i kombinasjon med bjelkedimensjon og innfesting medfører et risikoforhold for nedbøyning og bevegelse, særlig når konstruksjonen også inngår i lastoverføring for søyler/tak. Uten opplysninger om materialkvalitet, lastforutsetninger og detaljert innfesting kan bæreevne og stivhet ikke verifiseres ved visuell kontroll alene. Antall bjelkesko og løsning for lastoverføring mot vegg bør vurderes nærmere, da punktlast fra søyler kan gi høy lokal belastning.

**Innvendig > Gulv i utleieleilighet stue/kjøkken** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Åpnet tverrskjøtt vurderes som avvik. Forholdet indikerer bevegelse i gulvet og/eller svakhet i sammenføyning (låsesystem), og kan skyldes forhold som utilstrekkelig ekspansjonsfuge mot faste bygningsdeler, ujevnheter i underlaget, fukt og temperaturbevegelser, eller lokal mekanisk belastning.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.  
Sprekk i ildfast stein kan gi redusert levetid på foringen og risiko for videre oppsprekking eller at deler løsner over tid. Dette kan påvirke funksjon og øke slitasje på ovenns innvendige komponenter.

**Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

En måleverdi på 15 % mc i trevirke ligger normalt under nivåer som alene indikerer aktiv fuktskade. Verdien viser likevel at veggen er fuktpåvirket i en kjellerkonstruksjon, og må ses i sammenheng med rommets bruk, ventilasjon, temperatur, overflatekondens og eventuelle terreng/dreneringsforhold. Målingen gir ikke alene grunnlag for å fastslå årsak eller omfang i skjulte deler.

Fuktsøk med fuktindikator på fritt eksponert grunnmur og gulv i teknisk rom, bod 1 og 2 i kjelleretasje viser stedvis tegn til fuktavvik i nedre del av mur og gulv. Dette kan skyldes flere forhold, slitt/aldrende drenering, manglende/sviktende utvendig fuktsikring eller kapilært opptrekk i mur og gulv.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger fra byggeår** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved utvendig inspeksjon er det påvist stedvis utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet på de områder hvor det ikke er påvist visuelt.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppbygging med dekke og trapping inn mot bygningen kan gi risiko for at overflatevann og smeltevann ledes eller samler seg mot grunnmur/kjellerinngang dersom fall og avrenning ikke er kontrollert bort fra bygget. Områder under/ved dekke erfaringsmessig vanskelig å holde tørre og inspeksjon er begrenset.

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

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

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Taklisten er ikke tilstrekkelig festet. Dette vurderes som et mindre avvik, typisk knyttet til festemidler, bevegelse i underlaget eller aldersrelatert slitasje.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv på badet, med sokkelfiser under terskel, høydeforskjell er målt fra topp sokkelflis til topp slukrist. Målt høydeforskjell forutsetter at det er etablert vanntett membran bak sokkelfiser under terskel.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres skade på emaljert servant. Skade fremstår som mekanisk påført støtskade, hvor emaljerer har chippet av underliggende stål.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper fra balkong og terrasse. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.

- Rekkverkshøyder på balkong er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til over dagens forskriftskrav på 100mm. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall i trapp.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG, BYGGEÅR 1974



**Byggeår**  
1974

### Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for vedlikehold eller utskifting.

Usikkerhet om tilstanden kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Konsekvensen av å ikke følge tiltaket kan være svikt i bygningsdelen med påfølgende skader og økte kostnader ved utbedringer.

### 1 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall og plast av varierende alder. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter.

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

Takrenner og nedløp i metall har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materialtype og vedlikehold. Etter denne perioden må

# Tilstandsrapport

økt vedlikehold og utskifting påregnes.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Utvendige renner/nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskifting av renner, nedløp og beslag når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

## TG 0 Pipehatt og takstige

### Beskrivelse

Pipehatt er fra 2024.

Takstige er fra 2024.

Produksjon av pipehatt samt montering er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår.

Fasader mot øst og sør ble sist overflatebehandlet i 2024 i følge selger.

Ved stikkprøver i underkant av kledning på side mot gårds plass samt gavlvegg mot øst registreres det manglende musesperre. Det er verken horisontal lekt eller annen form for musesperre.

Det er ved befaring registrert manglende klemming av vindspærre i nedkant av ytterkledning. Vindspærren fremstår ikke fast klemt eller avsluttet med list/klemløsning i nedre kant.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende musesperre i nedkant vurderes som et avvik, da åpninger i nedre del av kledningen kan gi adgang for skadedyr til luftespalte og veggkonstruksjon. Forholdet er uheldig sett opp mot TEK sitt funksjonskrav om at byggverk skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke medfører skader, og at konstruksjoner skal ha tilstrekkelig bestandighet over tid.

Manglende klemming av vindspærre i nedkant vurderes som et avvik. Nedre avslutning er en kritisk detalj for å hindre at vind og vann trenger inn bak kledningen, og for å sikre at vindspærren blir liggende stabilt og tett over tid. Forholdet er uheldig sett opp mot TEK sine funksjonskrav til fuksikring og lufttetthet, der bygningsdelene skal utføres slik at fukt ikke medfører skader, og slik at uønsket luftlekkasje begrenses.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende musesperre i nedkant bør utbedres ved å etablere egnet musesperre for å hindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skade på isolasjon, lukt, støy og lokal fuktproblematikk i veggkonstruksjonen. Det anbefales samtidig å kontrollere nedre del av vegg for eventuell skjult fuktpåvirkning og begynnende råte, spesielt i bunnkant og ved utsatte hjørner.

Manglende klemming av vindspærre i nedkant bør utbedres ved å etablere korrekt klemlist eller avslutning i tråd med valgt vindspærresystem, for å redusere risiko for vanninntrengning, luftlekkasjer og varmetap. Over tid kan manglende tetting føre til fuktbelastning på underliggende treverk, misfarging, mugg og råte, ofte skjult bak kledning før det blir synlig. Det bør også sikres at lufting bak kledning ivaretas og at musesperre er etablert der dette mangler.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med W-takstoler fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via lofts Luke. Kaldloftet ventileres via ventil i gavlvegger samt luftespalter ved takutstikk.

**Årstall:** 1974

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har fastkarmvinduer med karmen/rammer i tre i malt utførelse, med 2-lags glass og åpningsvinduer i samme ramme med koblet glass fra byggeår.

Det er registrert vinduer fra 1973. Det er påvist avvik ved innsettsdetaljer, herunder manglende klaring mot beslag under vindu. Det er stedvis registrert råte i omrammingsbord. Det er observert tegn til innvendig kondensering på isolerglass, samt tegn på kondens/fukt mellom glass i koblede glassfelt. Karmene fremstår med slitasje, løst malingsfilm og sprekker i treverk på utvendig side.

**Årstall:** 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer og tilhørende innsettsdetaljer har flere avvik. Manglende klaring mot beslag under vindu er en uheldig detalj som kan føre til vannoppsug og redusert avrenning ved slagregn og snøsmelting.

Råte er registrert i omrammingsbord, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Tegn til kondens på og i glass, samt mellom glass i koblede felt, indikerer høy fuktbelastning og lav overflatetemperatur, eventuelt redusert tetthet eller svekket isolasjonsevne.

Utvendige sprekker og løst malingsfilm tilsier vedlikeholdsbehov og økt risiko for videre fuktopptak.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Manglende klaring mot beslag under vindu, råte i omrammingsbord, kondens på og mellom glass, samt slitasje og sprekker i karmene bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning, videre råteskader og forringet funksjon i vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å utbedre beslag, skifte ut skadet treverk, utføre nødvendig vedlikehold og vurdere utskifting av glass eller hele vinduer for å unngå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere vedlikeholdsbehov.

Mtp. vinduernes oppnådde alder er det påregnelig med behov for full utskifting av vinduer fra byggeår innen rimelig tid.

## TG 2 Vinduer utleieleilighet

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmen/rammer i tre i malt utførelse, med 2-lags glass fra ukjent årstall/nyere dato i utleieleilighet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert vinduer i betongvegg der det mangler benkebeslag under vindu. Utvendig er det omrammingsbord i treverk rundt vinduene. Omrammingsbord fremstår værslitte på utsatte steder, særlig i nedre partier.

Manglende benkebeslag under vindu vurderes som avvik. Underkant vindu er en kritisk detalj for avrenning, og uten beslag med fall og dryppnese kan nedbør og smeltevann ledes inn mot omramming og innsettsfuge. Dette er uheldig opp mot TEK sitt funksjonskrav til fuksikring, der bygningsdeler skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke medfører skader. Prinsippene er også i tråd med Byggforsk sine anbefalinger for vindusdetaljer og beslag, der kontrollert avrenning ved underkant vindu vektlegges.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Økt risiko for fuktinntrengning og fuktbelastning i omrammingsbord og tilstøtende konstruksjon. Over tid kan dette gi misfarging, videre nedbrytning og råte i treverk, samt skjulte fuktskader i tilslutningen rundt vinduet. Værslitasje kan forsterke risikoen ved at treverket får høyere fuktopptak og redusert levetid.

Anbefales utbedret av tømmer/blikkenslager. Monter benkebeslag under vindu med korrekt fall ut, endeoppkanter og dryppnese, samt sikre korrekt tetting og avslutning mot omramming og vegg. Vurder samtidig utskifting eller reparasjon av værslitte omrammingsbord og overflatebehandling. Ved åpning lokalt bør det kontrolleres for eventuell begynnende fukt-/råtepåvirkning i omramming og innsettingsfuge.

## TO 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har ytterdør i hardtre i lakkert utførelse og 2-lags glassfelt fra byggeår/ukjent alder i 1. etasje.

Boligen har ytterdør med karmer/rammer i tre i fabrikkmalt utførelse med 2-lags glassfelt av ukjent alder i kjelleretasje.

## TO 2 Balkongdør

### Beskrivelse

Boligen har balkongdør med karmer/rammer i tre i malt utførelse og 2-lags glass.

**Årstall:** 1974

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende klaring mellom omrammingsbord og benkebeslag er et avvik. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i treverket og uheldig vannavrenning ved nedbør og snøsmelting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid gi fuktbelastning og råte i omrammingsbord og bunnkarm, samt risiko for fuktinntrengning i innsettingsfuge og bak kledning. Skadeutvikling kan være skjult før den blir synlig. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å etablere nødvendig klaring mellom treverk og beslag, samt sikre korrekt beslagutforming med fall ut og dryppnese. Omramming og bunnkarm bør samtidig kontrolleres for begynnende råte, og skadet treverk bør overflatebehandles eller skiftes ved behov.

Mtp. balkongdørens oppnådde alder er det påregnelig med behov for utskiftning innen rimelig tid.

## TO 1 Heve- skyvedør

### Beskrivelse

Boligen har heve/skyvedør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har markterrasse med tilkomst via ytterdør i kjeller eller uteareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk. Terrassen er delvis overbygd med balkong i 1. etasje.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering eller fuktsikring videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

Overflater på markterrasse ble sist overflatebehandler som egeninnsats av selger i 2024.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Terrasse mot nord

### Beskrivelse

Boligen har terrasse med tilkomst via stue eller uteareal via trapp. Konstruksjonen er oppført på søyler i impregnert materiale over støpte søyler i foringsrør, samt på støttemurer for inngangsparti i kjeller. Rekkverk i malt treverk. På grunn av begrenset tilkomst for visuell kontroll er oppføringen av fundamenteringen ikke nærmere kjent, da fundamentene ligger under bakken. Det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

Overflater på terrasse ble sist overflatebehandler som egeninnsats av selger i 2024.

## TO 2 Overbygd terrasse mot vest

### Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra 1997. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord, rekkverk er oppført i treverk med liggende kledning. Terrassen er opphengt i fundamenter for takkonstruksjon og innfestet i vegglivet med bjelkesko festet i betongvegg.

Overflater på overbygd terrasse ble sist overflatebehandler som egeninnsats av selger i 2024.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bjelkelag under terrassen med spenn over ca. 2,0 m. Bjelkedisjonen er målt til 48 x 148 mm. Innfesting mot vegg er utført med 3 stk. bjelkesko. Innfesting i vegg er vurdert som utilstrekkelig uten dokumentasjon. Konstruksjonen har i tillegg opplagring på søyler som også bærer overliggende takkonstruksjon. Det er utført forsterkning av konstruksjonen på ukjent tidspunkt med ekstra terrassebjelker, oppført på justerbare søylesko og avstemplet på steinheller direkte mot mark. Utført forsterkning fremstår som provisorisk og ufagmessig. På befaringdagen var det ikke kontakt mellom justerbare søylesko og steinheller.

Målt spenn i kombinasjon med bjelkedisjon og innfesting medfører et risikoforhold for nedbøyning og bevegelse, særlig når konstruksjonen også inngår i lastoverføring for søyler/tak. Uten opplysninger om materialkvalitet, lastforutsetninger og detaljert innfesting kan bæreevne og stivhet ikke verifiseres ved visuell kontroll alene. Antall bjelkesko og løsning for lastoverføring mot vegg bør vurderes nærmere, da punktlast fra søyler kan gi høy lokal belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mulig konsekvens er økt nedbøyning, gynging og knirk i terrassegulv, samt risiko for skjevheter og sprekke-dannelser i tilstøtende konstruksjoner over tid. Ved utilstrekkelig innfesting eller understøttelse kan det oppstå lokal svikt, særlig i områder med søyleopplag og ved vegginnfesting.

Det anbefales at konstruksjonen vurderes av tømmer, eventuelt rådgivende ingeniør bygg, med kontroll av bjelkeavstand (c/c), materialkvalitet og faktisk spenn, innfesting mot vegg (bjelkesko, antall, dimensjon og innfestingsmidler) og hvordan last føres videre inn i bygget, opplag på søyler, punktlast fra tak, og fundamentering under søyler, nivå, nedbøyning og eventuell bevegelse ved belastning. Ved avvik kan tiltak være ekstra understøttelse, redusert spenn (flere søyler/bjelker), oppdimensjonering, eller endring av innfestingsløsning for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stivhet.

## TO 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 2 stk utvendig trapper i forbindelse med terrasser i 1. etasje.

Boligen har trapp ved ytterdør fra 2025, oppført som egeninnsats av selger.

Det er trapp til inngang i kjeller av ukjent alder.

## INNSENDIG

## TO 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tillegg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

## TG 2 Gulv i utleieleilighet stue/kjøkken

### Beskrivelse

Boligen har laminat gulv i utleieleilighet i kjeller.

Det er ved befaring registrert at tverskjøt (endeskjøt) i laminatgulv har gått opp og det fremstår gliper i skjøten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpnet tverskjøt vurderes som avvik. Forholdet indikerer bevegelse i gulvet og/eller svakhet i sammenføyning (låsesystem), og kan skyldes forhold som tilstrekkelig ekspansjonsfuge mot faste bygningsdeler, ujevnheter i underlaget, fukt og temperaturbevegelser, eller lokal mekanisk belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gliper gir redusert estetikk og økt smussoppsamling. Skjøten kan få økt slitasje og videre åpning over tid. Dersom gulvet utsettes for vannsøl kan fukt lettere trenge ned i skjøten og gi varig misfarging eller svelling i laminatets kjerne.

Anbefales vurdert som vedlikehold/utbedring av gulvlegger eller tømrer. Kontroller at ekspansjonsfuger mot vegg og ved faste installasjoner er tilstrekkelige, og at gulvet ikke er fastlåst. Vurder underlagets planhet og stabilitet. Ved lokal skade kan berørte bord normalt skiftes. Hvis årsaken er feil bevegelsesfuger eller underlag, bør dette korrigeres før utskifting for å hindre gjentakelse.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som avviker fra aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dørterskel mellom gang 3 og stue til yttervegg ved entré er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-13mm, totalt 26mm i hele måle lengden.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må bæreevnen til bjelkelaget vurderes, og det må påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

## TG 1 Etasjeskille

### Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra dørterskel mellom soverom 2 og gang 1, gjennom entré m/trapp, til motstående yttervegg på stue er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +1,5mm, totalt 3mm i hele måle lengden.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår/ukjent årstall. Pipeen er inspisert i begge etasjer på synlige deler. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at elementpiper skal ha tilkomst for inspeksjon på 2 sider, noe pipeen tilfredsstillende i dette tilfellet.

Pipen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiling, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

Ifølge informasjon gitt av eier er det utført feiling og tilsyn av pipeen i 2026, avvik ble lukket etter at nødvendige tiltak ble fulgt opp av selger.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekk i ildfast stein kan gi redusert levetid på foringen og risiko for videre oppsprekking eller at deler løsner over tid. Dette kan påvirke funksjon og øke slitasje på ovnens innvendige komponenter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroller FDV, brukermanual for vurdering av akseptabel sprekkdannelse og krav til utskifting. Ved tvil anbefales kontroll av fagperson eller avklaring med feiervesen. Defekte ildfaste steiner bør skiftes med originale eller godkjente deler, og tilstanden følges opp ved endring.

Det anbefales å montere sotlukestein i feiluken eller alternativt ubrennbar plate på vegg/under sotluken som dekker området innenfor 300 mm fra sotluken, for å redusere risikoen for brann ved eventuell overoppheting eller pipebrann.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventilert i yttervegger. Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.

Hulltaking er utført i utforet vegg i gang m/trapp i boligens kjelleretasje for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv i bod 2.

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

Det er målt ca. 15 vektprosent fukt (mc) i utforet vegg i rom under terreng. Målingen er utført i tilgjengelig område, uten åpning av konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

En måleverdi på 15 % mc i trevirke ligger normalt under nivåer som alene indikerer aktiv fuktskade. Verdien viser likevel at veggene er fuktpåvirket i en kjellerkonstruksjon, og må ses i sammenheng med rommets bruk, ventilasjon, temperatur, overflatekondens og eventuelle terreng/dreneringsforhold. Målingen gir ikke alene grunnlag for å fastslå årsak eller omfang i skjulte deler.

Fuktøk med fuktindikator på fritt eksponert grunnmur og gulv i teknisk rom, bod 1 og 2 i kjelleretasje viser stedvis tegn til fuktavvik i nedre del av mur og gulv. Dette kan skyldes flere forhold, slitt/aldrende drenering, manglende/sviktende utvendig fuktsikring eller kapilært optrekk i mur og gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Ved vedvarende fuktbelastning kan fuktinnholdet øke over tid, med risiko for lukt, muggvekst og materialnedbrytning i organiske materialer, særlig dersom rommet kjøles ned, ventilasjonen er utilstrekkelig eller veggene har fuktsperrer/oppbygging som hemmer uttørring. Fravær av synlige symptomer ved befaring utelukker ikke skjult påvirkning.

Det er målt ca. 15 % mc i utforet vegg i rom under terreng. Verdien vurderes som moderat og uten klare skadeindikasjoner alene, men gir en viss fuktusikkerhet i kjellerkonstruksjon. Anbefales kontrollmåling/oppfølging over tid og vurdering av ventilasjon og fuktbelastende forhold ved behov.

Avleste avvik ved bruk av fuktindikator i nedre deler av grunnmur og gulv i kjelleretasje indikerer tegn til sviktende drenering eller manglende fuksikring i kjellergulv. Anbefalt tiltak kan være kamerainspeksjon av drenering samt punktgraving for kontroll av utvendig fuksikring, avviket må ses i sammenheng med posten "Fuksikring og drenering".

## 1.01.0 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp som forbinder 1. etasje og kjeller utført i stål og treverk.

## 1.01.1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er innvendige dører med glatt lakkert overflate, profilerte malte dørblad og dør med profilert overflate og glassfelt av varierende alder.

Enkelte dører har mindre justeringsbehov for å gå friksjonsfritt mot karm og terskler. Dette går ikke utover dørens tiltenkte funksjon, og er forventbart utifra sesongvariasjon, alder og slitasjegrade.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til opplysninger i selgers egenerklæring renoverert og utvidet i 2023. Ved renovering/utvidelse ble WC slått sammen med opprinnelig bad. Arbeider er utført av fagfolk. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 31mm.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk fra 2023 i gulvet i dusjonen. Smøremembran/mansjett med dokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter, 1 stk. høyskap og 2 stk. veggskap. Helstøpt servantplate med 2 stk. kulper, 2 stk. 1-greps blandebatteri samt spill med integrert belysning. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### 1.01.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2023, det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på tilliggende konstruksjoner, det er vurdert at badets oppbygning er i henhold til forskriftene. Ingen hulltaking er foretatt på bakgrunn av dette.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrom er etablert i ukjent årstall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

### KJELLER > BAD

#### 1.01.2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Panel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taklisten er ikke tilstrekkelig festet. Dette vurderes som et mindre avvik, typisk knyttet til festemidler, bevegelse i underlaget eller aldersrelatert slitasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Taklisten bør festes forsvarlig for å unngå glipper mot vegg/tak og redusert estetisk uttrykk. Det er risiko for at listen kan falle ned ved berøring eller vibrasjoner, noe som kan medføre skade eller ytterligere behov for reparasjon. Kontroller samtidig underlag og festepunkter, og utbedre eventuelle glipper med fug og maling ved behov.

## KJELLER > BAD

### 10.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 20mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv på badet, med sokkelfiser under terskel, høydeforskjell er målt fra topp sokkelflis til topp slukrist. Målt høydeforskjell forutsetter at det er etablert vanntett membran bak sokkelfiser under terskel.

#### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Etter dagens anbefalinger vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Anbefaling om lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som forebyggende tiltak, er allerede utført.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og forhindre vannskader.

Avvik for manglende anbefalt høydeforskjell på 25 mm mellom terskel og topp slukrist bør vurderes i sammenheng med en eventuell full rehabilitering av badet.

Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjevann på gulvet.

## KJELLER > BAD

### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaling om lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som forebyggende tiltak, er allerede utført. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

## KJELLER > BAD

### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har innredning med profilerte fronter. Servant med 1-greps blandebatteri nedfelt i laminat benkeplate samt speil med overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres skade på emaljert servant. Skade fremstår som mekanisk påført støttskade, hvor emaljerer har chippet av underliggende stål.

#### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Skade fremstår som kosmetisk og har ikke konsekvenser for servantens funksjon. Ingen tiltak er nødvendig.

## KJELLER > BAD

### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte.

## KJELLER > BAD

### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen. Det ble boret et hull og foretatt fuktquotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

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

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt panel og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall og 1-greps blandebatteri. Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje alder tatt i betraktning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 10.1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall og 1-greps blandebatteri. Komfyr. Kjøøl/fryseskap.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger fra byggeår

#### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber på bad, kjøkken og i teknisk rom er i all hovedsak av eldre ukjent dato/ fra byggeår, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran er plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller problemer med de besiktigede delene, men på grunn av alder bør det foretas jevnlig inspeksjoner av synlige rør og koblinger.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å bytte ut rørene til et moderne rør-i-rør-system, slik at eventuelle lekkasjer ledes til sluk/avløp.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

### TO 0 Vannledninger - Rør-i-rør system

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2023. Rørfordeling ble besiktiget i rørskapet, som er plassert i teknisk rom.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på beforingen.

### TO 0 Avløpsrør bad fra 2023

#### Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør til fra bad i plastmateriale fra 2023, som er tilkoblet boligens eldre avløpsstammer fra byggeår. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på beforingen.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert i teknisk rom.

Tanken har fast el-tilkobling.

Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 0 Varmtvannstank 2023

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.

Tanken har fast el-tilkobling.

Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2023

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.*

#### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i gang m/trapp, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Det er i tillegg etablert fordelingskap i gang 2 for utleieleilighet som inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1973 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med nytt bad i 2023, dokumentasjon ligger i boligmappa.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med bytte av sikringsskap i 2021, dokumentasjon ligger i boligmappa.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved utvendig inspeksjon er det påvist stedvis utvendig fuksikring av grunnmur. Fuksikringen kan være plassert under jordbandet på de områder hvor det ikke er påvist visuelt.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuksikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.

Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.

På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuksikring og drenering kan medføre fukskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er kledd med plater på store deler av innvendig side, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelse. På de deler som er tilgjengelig for inspeksjon er det ikke avdekket unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Nedgang til kjeller med forstøtningsmurer på begge sider, utført i betong og overflatebehandlet, malt/pusset. Murløpene danner en smal trappesjøkt ned mot kjellerdør/ytterdør. Trapp og repos er i treverk, med slitasje i overflater. Over nedgangen er det balkong/terrassekonstruksjon som delvis skjærer området.

På toppen av murene registreres noe avskalling/slitasje i overflatebehandling, normalt vedlikehold av konstruksjonen anbefales som et forebyggende tiltak mot videre utvikling.

## TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Svakt skrånende terreng med fall ut fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

Oppbygging med dekke og trapping inn mot bygningen kan gi risiko for at overflatevann og smeltevann ledes eller samler seg mot grunnmur/kjellerinngang dersom fall og avrenning ikke er kontrollert bort fra bygget. Områder under/ved dekke erfaringsmessig vanskelig å holde tørre og inspeksjon er begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Uheldig avrenning kan over tid øke fuktbelastningen mot grunnmur og kjellerinngang. Det anbefales å kontrollere fall og vannveier ved kraftig nedbør/snøsmelting, og sikre at vann ledes bort fra bygningen, eventuelt med justering av fall, drenerende tiltak eller avrenningsløsning langs grunnmur.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnett må det utføres med kamerainspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnett må det utføres med kamerainspeksjon, noe som ikke ble utført på befaringstidspunktet. Tilstandsgraden er derfor vurdert ut i fra enkel funksjonstest innvendig, samt alder og eventuelt oppgitte opplysninger.

## 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 bygteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonspærre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper fra balkong og terrasse. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.
- Rekkverkshøyder på balkong er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til over dagens forskriftskrav på 100mm. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall i trapp.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonforholdene, noe som kan innebære en potensiell helseisiko for beboere dersom radonnivået skulle vise seg å være forhøyet. Det er krav om radonmålinger om hele eller deler av boligen leies ut.
- Manglende rekkverk gir økt fallrisiko, spesielt for barn, eldre og ved bæring i trapp. Dette er et forhold med betydning for personsikkerheten. Det anbefales å montere rekkverk/håndløper i trapp etter dagens anbefalte løsninger, med solid innfesting og håndløper som er lett å gripe. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller krav til sikkerhet ved trapper og rekkverk, og Byggforsk beskriver prinsipper for utforming som reduserer fallfare.
- For lavt rekkverk gir økt fallrisiko og dårligere personsikkerhet, særlig for barn. Risikoen øker ved bratt trapp, smale trinn eller hyppig bruk. Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverk slik at høyden tilfredsstiller dagens krav, og samtidig kontrollere åpninger og innfesting. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller minstekrav til rekkverkhøyder, og Byggforsk gir anbefalinger for sikker utforming og detaljer.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på maksimum 100mm, det anbefales å montere barnesikringslist mellom trinn.

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

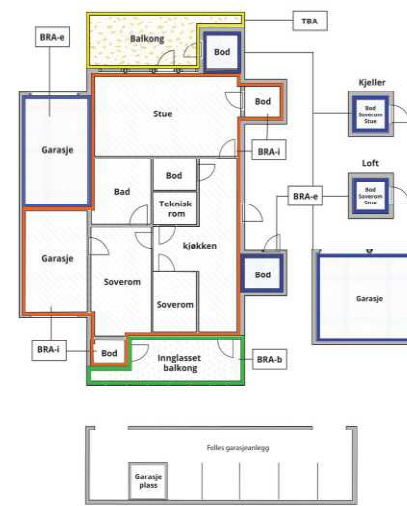
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig, byggeår 1974

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	39
Kjeller	84			84	16
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, 3 stk. soverom, entré m/trapp, gang		
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, gang m/trapp, 2 stk. boder, teknisk rom, 2 stk. gang		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

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

Kjeller:

- "Disponibel" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som stue/kjøkken i utleieleilighet.
- "Hobbyrom" på byggemeldte tegninger er i dag i bruk som hhv. soverom, bad og gang 3.
- "Vaskerom" og "Bod" på byggemeldte tegninger har avgitt areal til rom som i dag brukes som gang 2.

1. etasje:

- "WC" på byggemeldte tegninger er i dag innlemmet i areal som i dag er bad 1.

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

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

## Garasje, byggeår 1974

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Garasje er en dobbelt garasje hvor eiendommen disponerer halvparten av arealet i bygningen. Det er kun arealet tilhørende eiendommen som er arealmålt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje, byggeår 2002

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig, byggeår 1974	152	23
Garasje, byggeår 1974	0	17
Garasje, byggeår 2002	0	49

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Arnt Håvard Andresen Viktor Buvarp	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	49	55		0	468.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nermarka 19

### Hjemmelshaver

Strand Maria Kvello, Buvarp Viktor

## Bygninger på eiendommen

### Garasje, byggeår 1974



#### Anvendelse

Parkering og lager.

#### Byggeår

1974

#### Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Garasje, byggeår 2002



#### Anvendelse

Parkering og lager.

#### Byggeår

2002

#### Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatt kommunepakke.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	08.04.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.04.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spist 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 slitasegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



# 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

Viktor Buvarp

Maria Kvello Strand

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nermarka 19

7047 Trondheim

5001-49/55/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

For lite fall mot sluk både på vaskerom og bad i sokkelen ut fra dagens krav.

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?:** 2023

**Firmanavn:** Rørfunn AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt kvalitetsbad fra 2023 med 60 x 60-fliser på gulv og vegger. Det gamle separate toalettrommet og badet ble revet helt inn til bjelkelag/reisverk og totalrenovert av fagfolk i alle ledd med tømmer, elektriker, rørlegger og murer/flislegger. I samme sammenheng ble det etablert rør-i-rør-system, montert ny varmtvannsbereder og sikringsskap. Samtidig ble det utvidet fra et lite vindfang til en større entré med nytt gulv. Totalentreprenør var Rørfunn AS. Komplette dokumentasjon på utførelsen og bruken av underleverandører finnes i boligmappa.no som følger med boligen.

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

• Ja

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

Ja, se punktet over og komplett dokumentasjon i boligmappa.no

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Trønder bygg og blick AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipehatt og takstige ble montert av blikkenslager.

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?



• Ja

Mange vinduer og dører er fra byggeår, kondens på soveromsvindu og pakninger har morknet og delvis sprukket

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Tore Ligaard AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny, kraftig, villaportåpner med fjernkontroll montert i dobbelgarasjen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi monterte med egeninnsats reoler og tregulv i hele garasjeboden som henger på huset.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Førrige eier avrettet og flisla gulvet i dobbelgarasjen og monterte LED-lysrør i deres eiertid, 2016-2022, vi vet ikke eksakt årstall. Gulvet heller stedvis innover. Førrige eier oppga også å ha forsterket "terassen" som vi tolker som altanen i vest. Førrige eier laget også terrasse som per i dag disponeres av leietaker i sokkelleiligheten.

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?

• Ja

Det drypper fra takrennen over inngangsdøra og fra varmpumpenes utedeler. Det er ikke feil med varmpumpene, men det mangler nedløp.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

I takstrapporten fra 2022 sto det noe om antydning til fukt i sokkelen, etter dette monterte førrige eier EPS-fuktsikring og hverken vi selv eller leietaker som har bodd i sokkelen i snart seks år har merket noe fukt.

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

• Ja



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** EPS Fuktsikring AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektro-Puls-System for fuktsikring (EPS) montert av førrige eier.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

• Ja

Trykket i dusjen er muligens noe lavt

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Rørfunn AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble innvendig montert rør-i-rør for vann og nye innvendig avløpsrør fra badet når det ble totalrenovert i 2023.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** I førrige eiers periode, 2016-2022, skiftet rørlegger i nær familie av førrige eier hovedstoppekran.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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 brennkammeret i vedovn, uten at det er påpekt ved feietilsyn. Vedovnen fungerer i daglig bruk gjennom vinteren. Brann-/feietilsyn vinteren 2026 hvor vi har byttet to røykvarslere, to brannslukkingsapparater og selv tatt ut sot i sokkelen i etterkant, saken er lukket.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Brann-/feietilsyn vinteren 2026 hvor vi selv har byttet to røykvarslere, to brannslukkingsapparater og tatt ut sot i sokkelen i etterkant, saken er lukket.

---

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?:** 2024  
**Firmanavn:** Trønder bygg og blikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Pipehatt og ny takstige ble montert av blikkenslager.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Underleverandør hos Rørfunn AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt skjultanlegg på badet for det elektriske i forbindelse med totalrenovering og montering av nytt sikringsskap.

**Ufaglært arbeid:**



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

**Beskrivelse av arbeidet:** Til tross for påstått bruk av autorisert elektriker, og samsvarserklæring fra NTE fra forrige eier, er det noen merkelige løsninger med blanding av jordet og ikke-jordet stikkontakter på samme rom og feil benevnelse på kursene i sikringsskapet. Arbeid utført av forrige eier innbefatter også varmemefolie i gulvet i sokkeletasjen og downlights i himling over altanen mot vest, hvor varmen i gulvet bør suppleres med annen varme på den kaldeste vinteren. Dette, som øvrige punkter utført av forrige eier, oppgir vi til 2020 uten at vi vet mer eksakt enn at arbeidet er utført i perioden 2016-2022.

---

## 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?

• **Ja**

Nabovarsel om "Ny nedgravd avfallscontainer" på Nedre Granåslia 5

---

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**

Ut fra hva vi forstår er både separat garasje og garasjebod som henger på huset bygget etter opprinnelig byggeår. Det samme gjelder bygging av altan i vest med legging av nytt/utvidelse av taket og etablering av leilighet i sokkelen. Vi svarer "nei, ikke som jeg kjenner til" på om tiltaket er godkjent av kommunen, da dette er lenge før vår eiertid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er etablert sokkelleilighet av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ja, sokkelleilighet med egen utvendig inngang, terrasse, entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, gang, bad og ett soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi kjenner til salgsoppgave fra 2022.

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?

• **Ja**

Gulvet heller stedvis svakt innover i dobbelgarasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt laminatgulv lagt i trapperommet i sokkelen ved egeninnsats.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Laminatgulv lagt og reoler montert i bod i sokkelen ved egeninnsats



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

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny utvendig trapp/inngangsparti med rekkverk bygget med egeninnsats

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

• **Ja**

Panelovn på det ene soverommet er av forrige eier montert for langt unna stikkontakt.

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

• **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**

Oppgraderinger av bolig de senere årene, år og (Estimert verdi uten at vi er bygningssakkyndige):

EPS-fuktsikring (forrige eier)	2022	(80 000,00)		
Reoler og tregulv i hele garasjeboden som henger på huset	2022	(30 000,00)		
Nytt gulv i trapperommet i sokkelen	2022	(5 000,00)		
Utvidelse fra lite vindfang til en større entré med nytt gulv	2023	(7 000,00)		
Totalrenovert bad, nytt helt inn til reisverket, herunder nytt sikringsskap og varmtvannsbereder	2023	(450 000,00)		
Ny pipehatt og takstige	2024	(21 000,00)		
Laminatgulv lagt og reoler montert i bod i sokkelen	2025	(10 000,00)		
Ny utvendig trapp/inngangsparti med rekkverk	2025	(40 000,00)		
Ny, kraftig, villaportåpner montert i dobbelgarasjen	2026	(14 000,00)		
<b>Totalt, utenom ordinært vedlikehold som maling, bytte av brannvernustyr etc.</b>				<b>(657 000,00)</b>




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

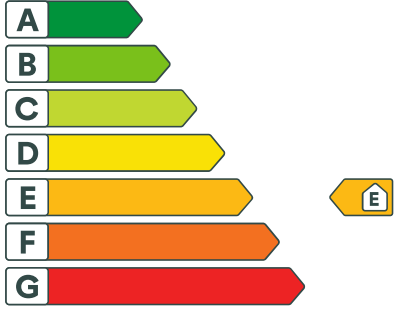
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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.



Adresse <b>Nermarka 19, 7047 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282611</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182257591</b>
Gårdsnummer <b>49</b>	Bruksnummer <b>55</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1974</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>176,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>152,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>252,41 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>261,55 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>42 043 kWh</b>
---	---



## Nermarka 19, 7047 TRONDHEIM



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nermarka 19, 7047 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad, Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Herr Johan Wullum  
Holtermanns veg 70

7000 TRONDHEIM

2 ENEBOLIGER MED 2 GARASJER PÅ BROMSTADVEGEN 73

De 2 eneboligene med garasjer i mellom er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 20.6.73 og godkjent med denne mangel:

Det må lages luftåpning i bakvegg i garasjene.

Begge leiligheter er tillatt tatt i bruk.

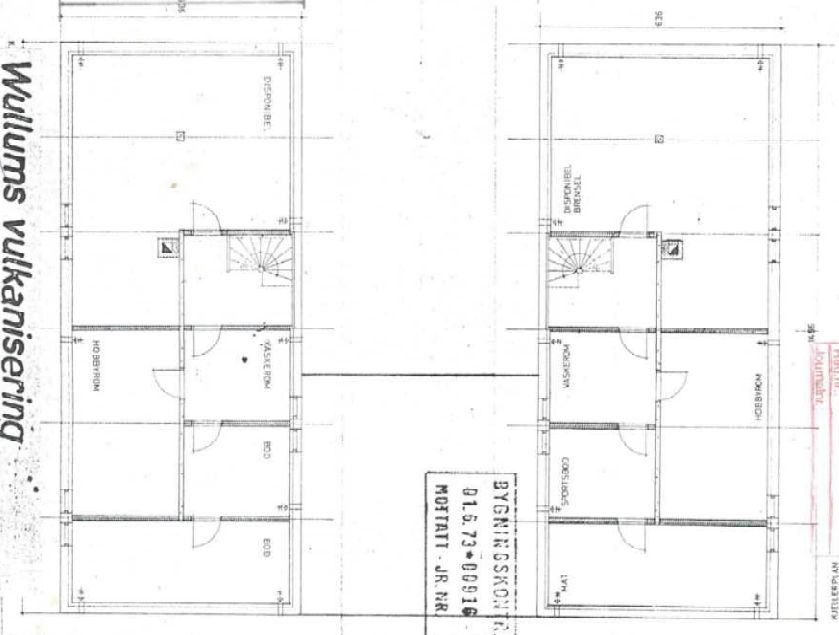
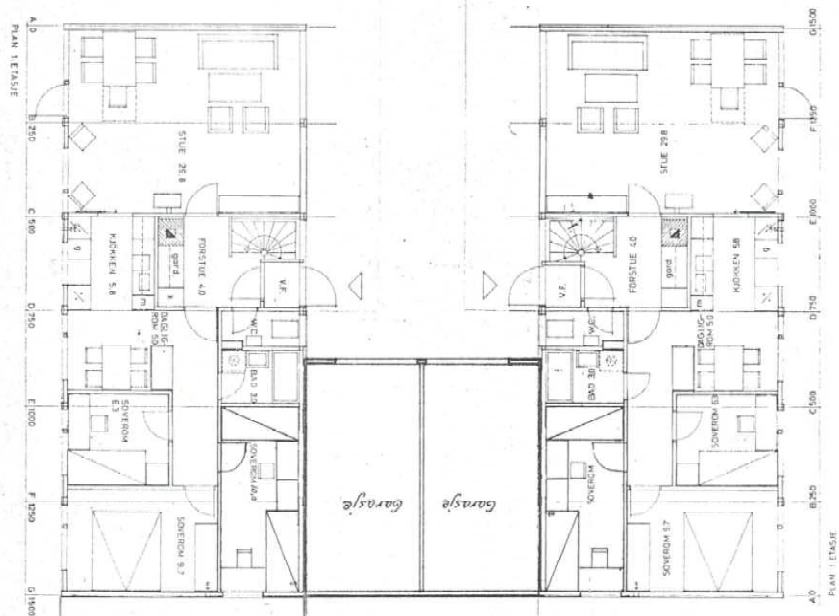
Arbeidet var påbegynt 1 desember 1973.

Ferdigattest blir tilsendt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 14.6.74

Birger Forsner

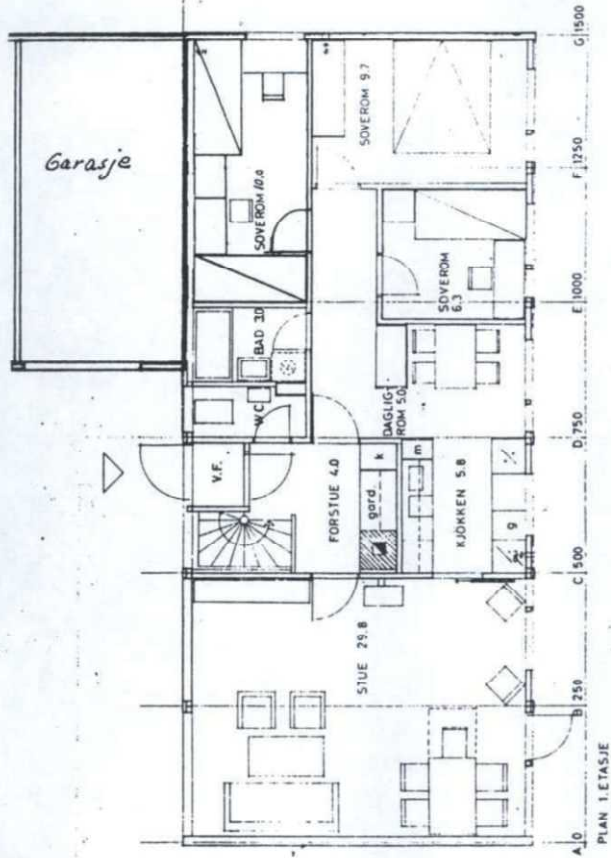
Wullums vulkanisering  
tomannsbolig Bromstadv. nr.73  
SFI RUHUS mål-1:100



BYGNINGSKONTROLL  
01.6.73\*08516  
MOTTATT - JR. NR.

TRONDHEIM KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLL  
15 JUL 1973  
Saksnr. 307

Vedlegg E2



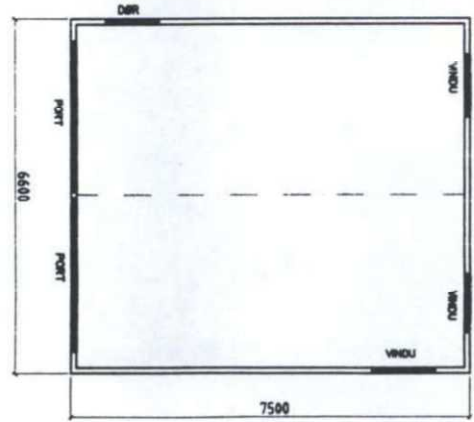
Ny plan med  
garasje



2002-02 1:0.100

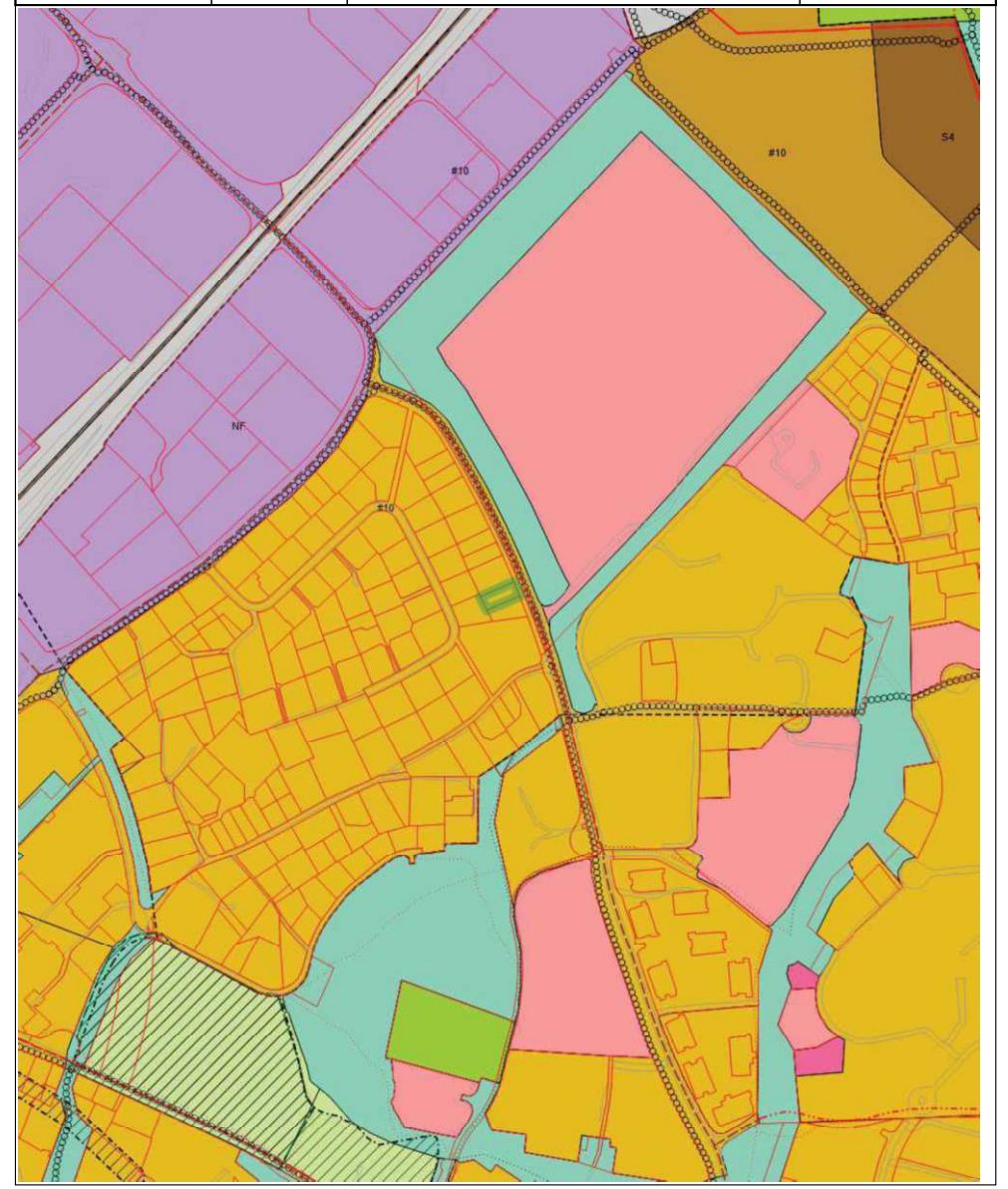
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og byutviklingsetaten  
Saksbehandler: Kopia til:

- 2 MAI 2002  
02/13518


























Saksnr. Dok.nr. Løpnr.  
Videres. til: Arkivkode: U off.g

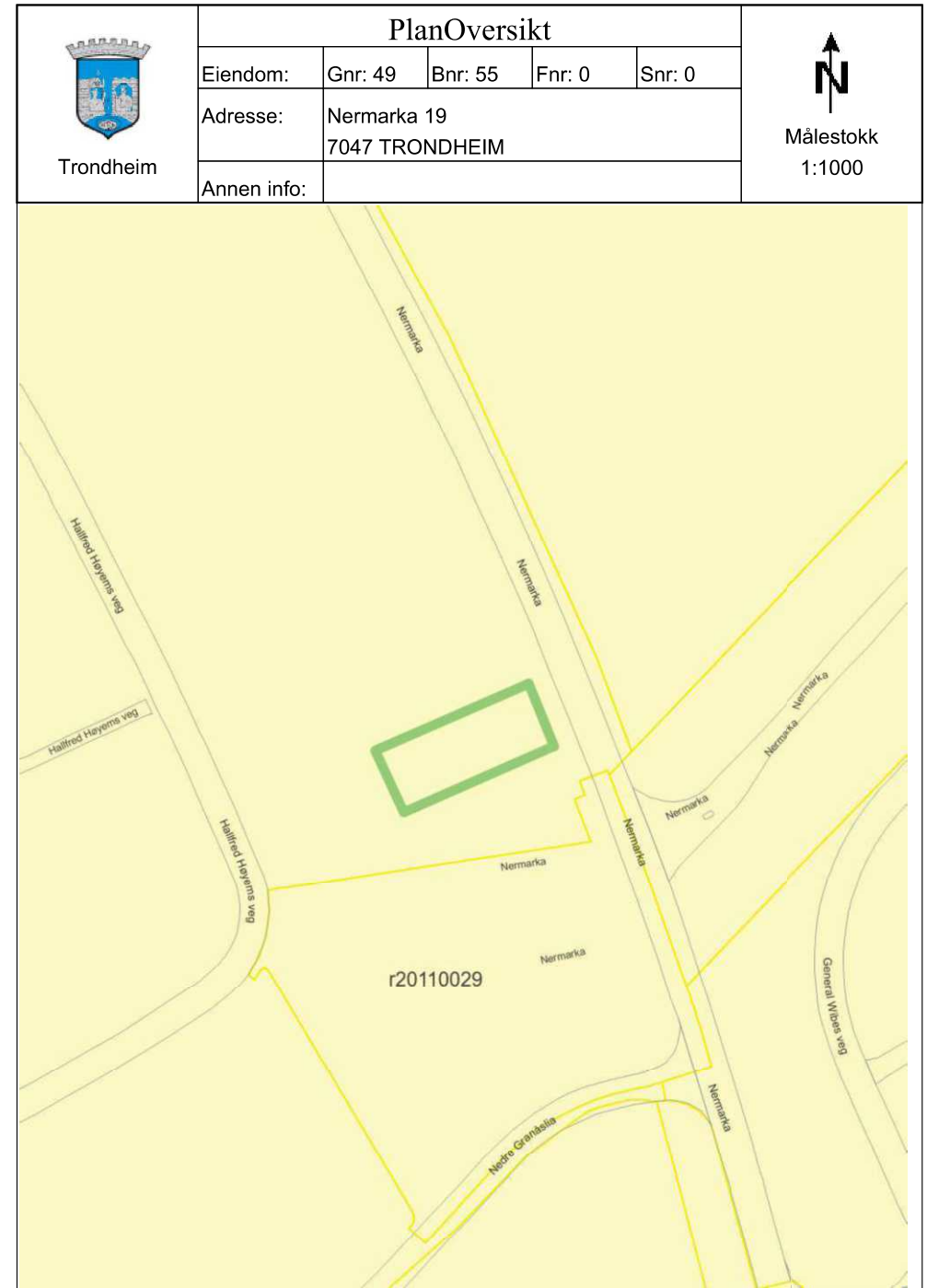


 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 55	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nermarka 19				7047 TRONDHEIM
Annen info:						



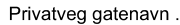



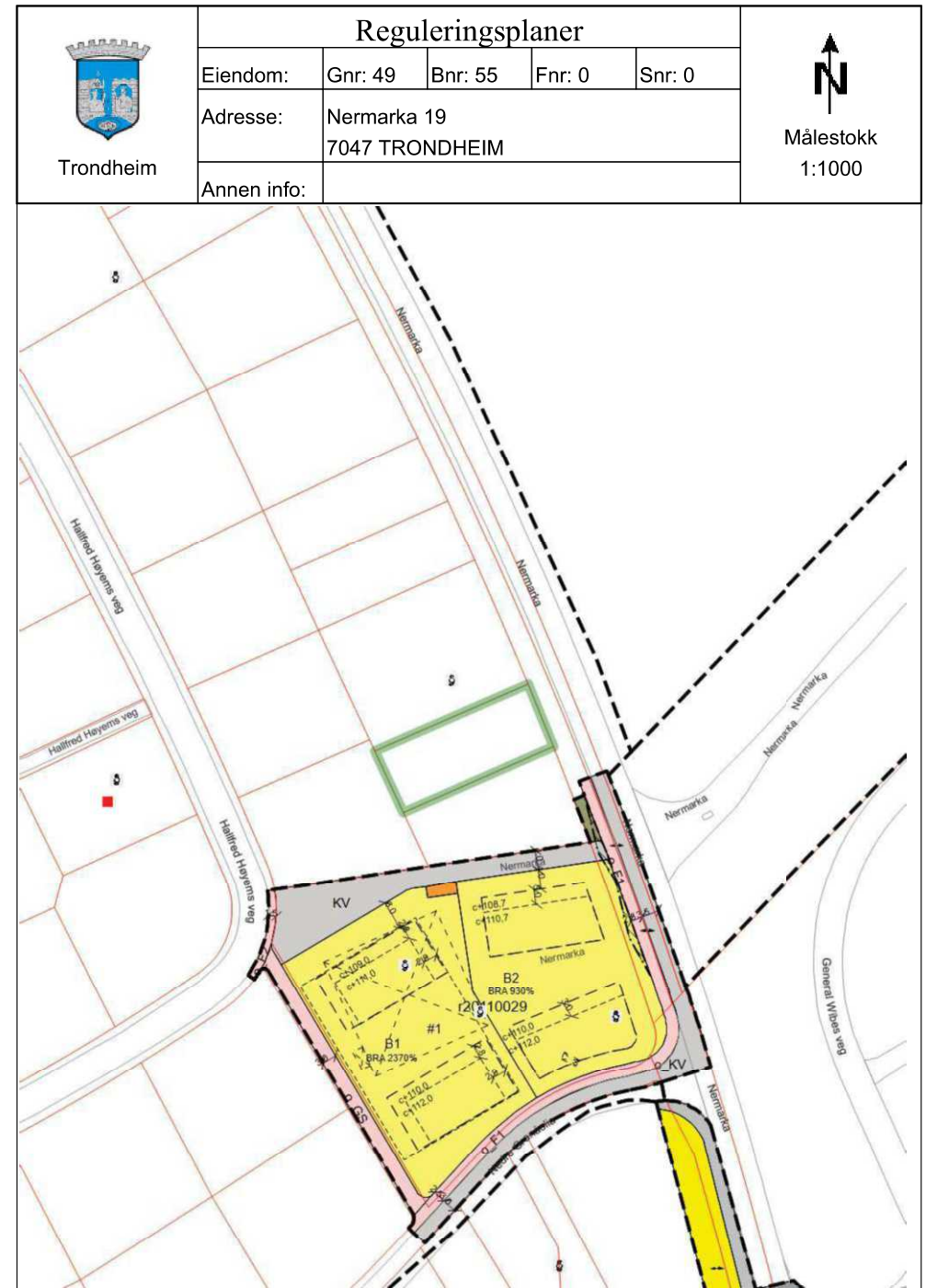
## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase
	Fjernveg		Framtidig hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	LNFR				



## Tegnforklaring

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



## Tegnforklaring

<p> RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå</p> <p> Veg</p> <p> Plan dispensasjon punkt</p> <p> RpGrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> RpRegulertHøyde</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Fortau</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p>	<p>RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p>Kommunalveg gatenavn .</p> <p> Avslag dispensasjon</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Blokkbebyggelse</p> <p> RpBestemmelseOmråde</p> <p> Renovasjonsanlegg</p> <p> Gang-/sykkelveg</p>	<p> Eiendomsgrense god nøyaktighet</p> <p>Privatveg gatenavn .</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Frisikt</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p>
---	---	---

R-1049 **R 1049, st.f: 06.10.66.**

Reguleringsbestemmelser i tilknytting til reguleringsplan for et område ~~Ømkjøringsveien~~-Bromstadveien-Granåslia - ny vei fra universitetsområdet i Trondheim kommune.

### § 1

De inntegnede veier skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som planen forutsetter. Byplanmyndighetene kan dog tillate mindre vesentlige justeringer av veiføring og høyder innenfor rammen av bygningsloven.

### § 2

Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på reguleringsplanen og husene plasseres i forhold til de regulerte veier og nabo-grenser som planen viser. Det ~~de~~ byplanmyndighetene finner at det ikke forstyrrer helhetsvirkningen kan endringer av husplassering og tomtegrenser tillates.

### § 3

Planen forutsetter følgende bebyggelse:

- A. 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje der terrenget passer for dette, jfr. bestemmelsene i kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1964. Husene kan oppføres som eneboliger eller som vertikalt delte tomannsboliger.
- B. 2-etasjes våningshus ~~som~~ kan oppføres som eneboliger, horisontalt eller vertikalt delte tomannsboliger.
- C. Industribebyggelse.

### § 4

Bygningsrådet bestemmer arten av den industri som kan oppføres i industristrøket. Butikker tillates bare lagt på den viste butikktoomt.

A og B. Boligbebyggelse.

### § 5

På den regulerte lekeplass tillates bare oppført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører til lekeplassen.

### § 6

Transformator kiosker kan oppføres på de steder der de er vist på planen.

### § 7

Det skal avsettes plass for 1 garasje eller car-port o.l. og 1 parkeringsplass for bil til hver leilighet. Garasjer o.l. skal bygges i sammenheng med huset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan byplanmyndighetene tillate oppført frittstående garasje. Denne må plasseres minst 5 m fra gatelinen.

### § 8

## § 8

Tak utføres som saltak, med 25° takvinkel. Takverket skal ligge holt ned på loftsbjelkelaget ved raften.

## § 9

Husene må gis en tiltalende utforming. Deres farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 10

Tørkeplasser og søppeldunker skal plasseres diskret, helst bak avskjerminger som er tilpasset huset.

## § 11

Det er ikke tillatt å ha beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for trafikk og nabocr. Gjerdene må ikke være høyere enn 80 cm.

## C. Industribyggelse

## § 12

Industriområdet inndeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

De på planen viste isolasjonsbelter skal inngå i de enkelte bedrifters tomter.

## § 13

De regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensninglinjer.

Områdene mellom byggelinje og gate skal gis en tiltalende parkmessig behandling. De kan ikke nyttes som opplagsplass, men byplanrådet kan gi tillatelse til at en del av området nyttes til bilparkering i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler.

## § 14

Bebyggelsen kan innredes til industri, lager, servicebedrifter o.l. Vanlige boligbygg tillates ikke. Byplanrådet kan ~~også~~ dog etter at helse- rådets uttalelse er innhentet, tillate at det innredes boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleilighet o.l.). Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale. Dens plassering og orientering må godkjennes i hvert enkelt tilfelle ~~av~~ ~~plan~~ av byplanrådet som også fastsetter utnyttelsesgrad og maksimal byggehøyde.

## § 15

Grunneiere skal enkeltvis eller i samarbeide innenfor området sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålastning.

## § 16

Bedriftene skal på egen grunn sørge for garasjer og parkeringsplasser for det antall biler som byplanrådet i hvert enkelt tilfelle bestemmer. Utviklingen av biltettheten og erfaringstall for antall ansatte pr. flateenhet i ulike bransjer skal legges til grunn ved vurderingen av bilplassbehovet.

## § 17

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

## § 18

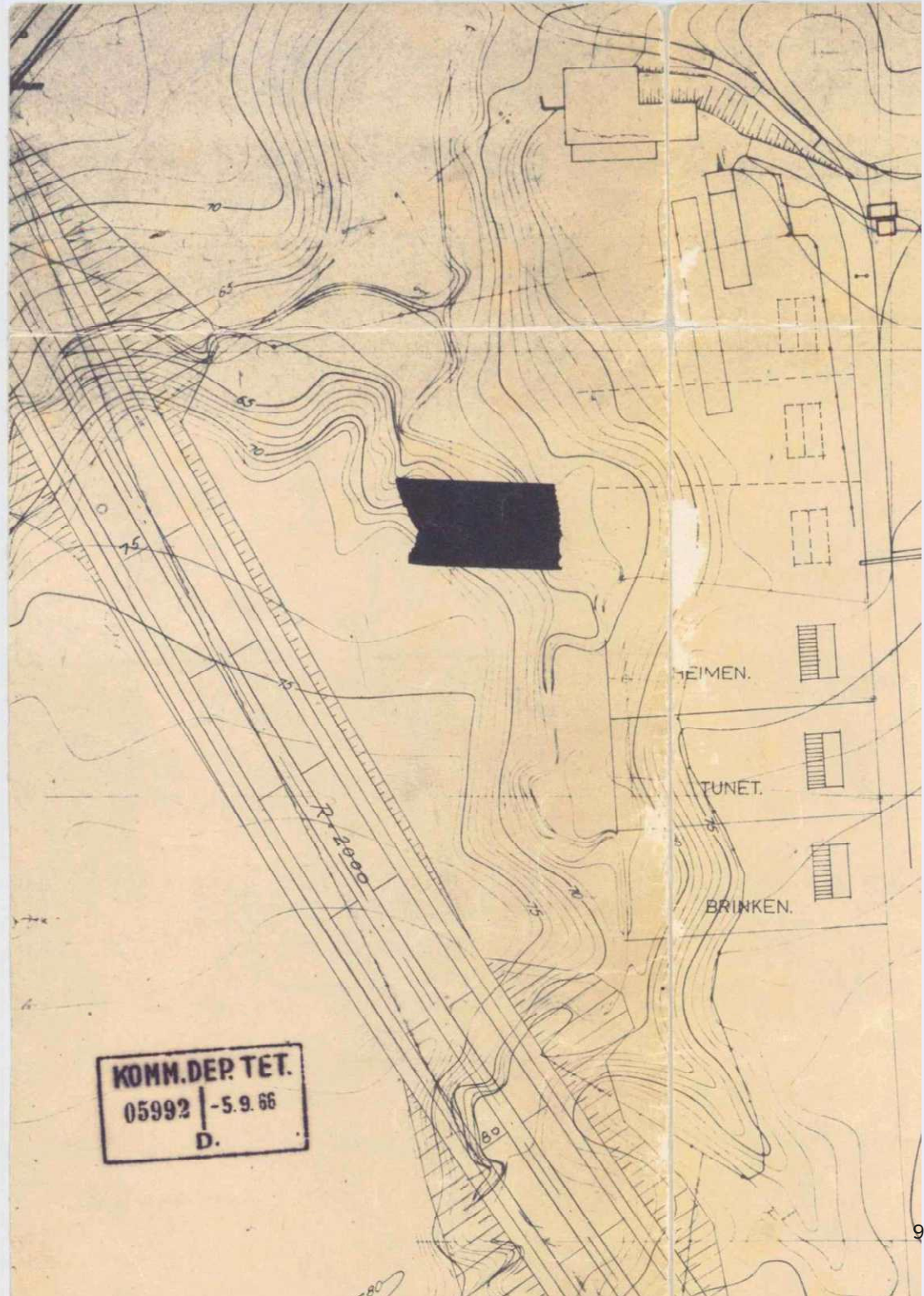
Hvor industritomter støter til isolasjonsbelte settes eventuelt gjerde i grensen mellom tomt og grøntfelt. Eventuelli innhegning i gatelinjen skal utformes som lave parkgjerdene, lave murer eller hekker. Beplantningen mot motorvei og innefor 40 m grense i friskt-felt må ikke være høyere enn tillatt etter veglovgivningens bestemmelser.

## § 19

Byplanmyndighetene kan tillate unntak fra foranstående reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

## § 20

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



KOMM. DEP. TET.  
05992 | -5.9.66  
D.

# NERMARKA 19

Nabolaget Granåslia/Hallfred Høyemsvei - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim fengsel	4 min	0.3 km
Linje 10, 15, 113		
Rotvoll stasjon	6 min	3.8 km
Linje R60, R70		
Trondheim S	10 min	7.6 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	25 min	

## SKOLER

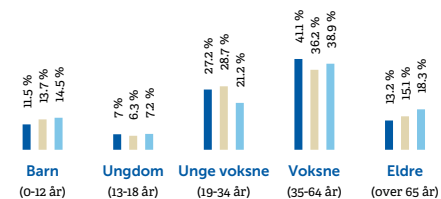
<b>Brundalen skole (1-7 kl.)</b>	6 min	0.4 km
440 elever, 27 klasser		
<b>Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)</b>	15 min	1.3 km
596 elever, 38 klasser		
<b>Åsvang skole (1-7 kl.)</b>	21 min	1.8 km
443 elever, 21 klasser		
<b>Strindheim skole (1-7 kl.)</b>	7 min	2.9 km
558 elever, 27 klasser		
<b>Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	15 min	1.3 km
467 elever, 27 klasser		
<b>Charlottenlund videregående skole</b>	10 min	0.8 km
1100 elever, 76 klasser		
<b>Lukas videregående skole</b>	6 min	4.1 km
80 elever, 8 klasser		

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 89/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 88/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Granåslia/Hallfred Høyems...	519	227
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Leistad barnehage (1-5 år)</b>	6 min	0.5 km
79 barn		
<b>Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)</b>	8 min	0.6 km
38 barn		
<b>Angelltrøa barnehage (1-5 år)</b>	12 min	0.9 km
26 barn		

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Strinda</b>	10 min	0.8 km
PostNord		
<b>Bunnpris Angelltrøa</b>	13 min	1 km
Post i butikk, søndagsåpent		

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

**STØYnivÅET**  
Lite støynivå 95/100

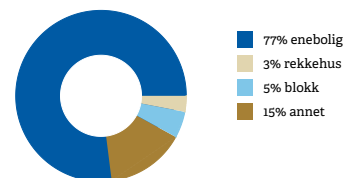
**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 90/100

**GATEPARKERING**  
Lett 90/100

## SPORT

<b>Brundalen skole</b>	6 min	0.5 km
Aktivitetshall, ballspill		
<b>Brundalen videregående</b>	10 min	0.8 km
Aktivitetshall, sandvolleyball		
<b>EasyFit Brunstad</b>	7 min	
<b>TrenHer Angelltrøa</b>	13 min	

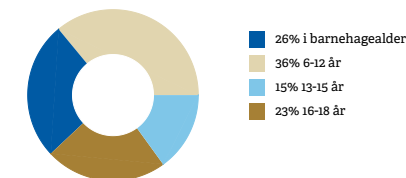
## BOLIGMASSE



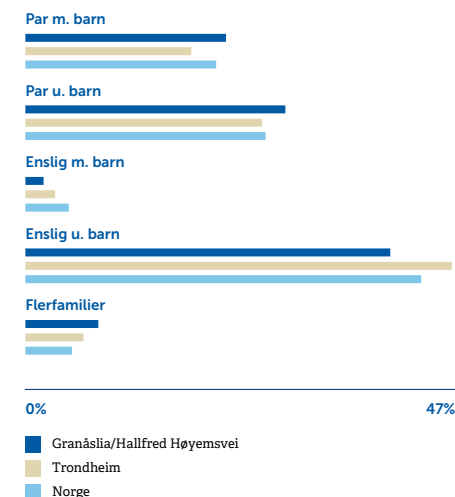
## VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	6 min
Apotek 1 Strindheim	21 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

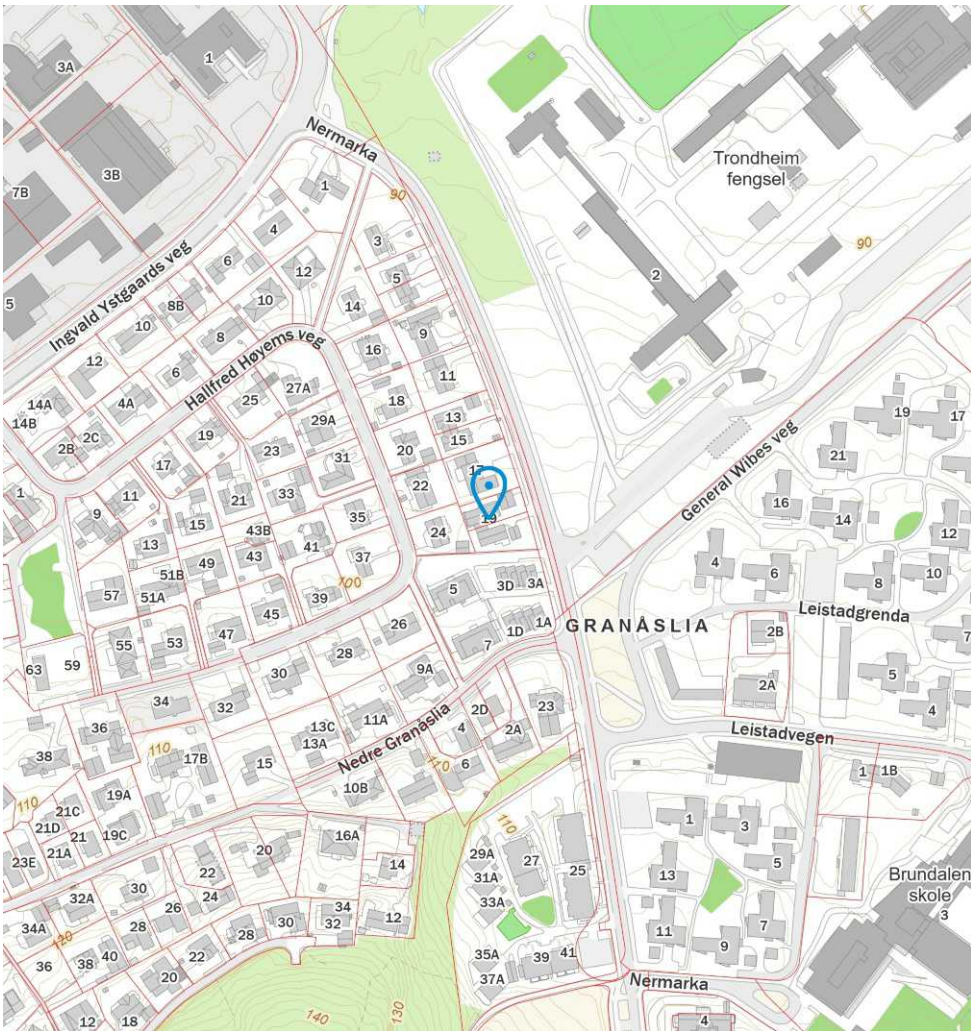


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	32%	33%
<b>Ikke gift</b>	57%	54%
<b>Separert</b>	8%	9%
<b>Enke/Enkemann</b>	3%	4%



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert 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



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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



Les mer og søk om mellomfinansiering på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250340 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696

Nermarka 19, 7047 Trondheim.

Gnr. 49, Bnr. 55, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 33250340  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.05.2026

Frank Robert Bae  
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten  
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim