

Velkommen til

Engvegen 8, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Engvegen 8
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 203,-

BRA/ BRA-i	102 / 97 m²
Soverom	3
Boligtype	1/2-part av tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1952

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Engvegen 8, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 58, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 132 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

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

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
En oversikt over kommunale avgifter fra September 2025 og frem til August 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet på 1.951,- er for August 2026. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 203,- pr. mnd.

Når det gjelder felleskostnad, så dekker denne kostnad for felles husforsikring mellom de to seksjonene. Boligforsikring Pluss. Denne betales månedlig og fordeles 50/50 mellom seksjonene. Kostnaden for denne forsikringen var for året 2025 kr. 28.856,-. Månedlig felleskostnad er derfor denne kostnaden fordelt over 12 mnd, fordelt på to (to seksjoner).

Sameiet har ingen øvrige faste løpende kostnader. TV/Internett etc. betales individuelt/egne abonnement.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av selger, og forsikringsavtalen står i deres navn. Det må derfor opprettes en nu avtale når ny eier overtar boligen. Felleskostnad avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre og vi har kun mottatt vedtekter, men ikke budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 102 m²
TBA: 7 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
1/2-part av tomannsbolig

Parkering
Boligen har vedtektsbestemt rett til 2 oppstillingsplasser, i felles gårdsrom.

Det er montert elbillader på den ene p-plassen tilhørende boligen som selges.

Det foreligger ingen skriftlig avtale på hvilke plasser som tilhører de to ulike seksjonene, annet enn at det fremgår av vedtektene at boligen som selges har rett til to p-plasser i gårdsrommet. Dette er avtalt muntlig mellom de to seksjonene.

Den andre seksjonen (1.etg + kjeller) har også oppstillingsplass, samt parkering i garasjen.

Sameiets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 58, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 797 m². Felles eiet tomt.

I sameiets vedtekter fremgår det at seksjonene har eksklusiv bruksrett for hagen. Dvs. at de seksjonene benytter sin del av hagen eksklusivt. I vedlagte vedtekter i salgsoppgaven fremgår det også tilhørende kart som viser disse arealene, skravert og markert til de to ulike seksjonene. Seksjonen som selges (seksjon 2) har eksklusiv bruksrett for hagen ved denne seksjonens uteplass. Og tilsvarende for naboleiligheten (seksjon 1).

Felles ansvar og vedlikeholdsplikt for felles gårdsrom. Dette gjelder bl.a. snømåking og ev. andre behov mht. gårsplassen.

Byggeår
1952 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2 etasje: Gang, bad, spisestue/kjøkken, stue og 2 soverom.
Loftsetasje: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjelleretasje: Boder og vaskerom.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann og signerte vedtekter i sameiet.

Standard
2 etasje (ca. 64m²):

Gang (7,0m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr: Røykvarsler.

Bad (5,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Laminerte våtromsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ett-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med fordelerskap for vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte på yttervegg.

Spisestue/kjøkken (18,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Varmepumpe. Utgang til altan.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri og platetopp med innlemmet kullfilterventilator. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Stue (8,8m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr: Teleuttak.

Soverom 1 (10,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2 (8,8m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Loftsetasje (ca. 33m²):

Entré (4,0m² målbart areal - 4,7m2 gulvflate):
Laminat på gulv. Malt trepanel og malt strie på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: veggmontert oppheng.

Bad (Ikke målbart areal - 3,9m² gulvflate):
Belegg på gulv. Laminerte våtromsplater over gulvoppbrett på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. Oppvarming via veggmontert panelovn. Avtrekk via elektrisk vifte på ytterveggen.

Stue/kjøkken (18,6m² målbart areal - 20,9m2 gulvareal):
Laminat på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger med flis over deler av benker. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Røykvarsler. Panelovn. Feieluke.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med nisjer for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Soverom (8,3m²målbart areal - 10,7m2 gulvareal):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Veggintegrert skapinnredning.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1952, som er på to etasjer over kjeller + loft. Grunnmuren er i støpt betong. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Taket har saltaksform med takoppløft og er tekket med betongstein. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 20.11.1950, samt tegninger av loftsetasje datert 12.04.1991. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

Vedlagt ligger:
- Begjæring om tillatelse til å ta i bruk datert 02.02.1951
- Byggetillatelse for ombygging av loft, fasadeendringer og vindfang datert 12.04.1991

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra byggeår.

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmepumpe

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 50 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

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

Adgang til utleie
Deler av boligen er utleid og arealet er godkjent for beboelse. Egen inngang til denne delen av boligen via felles trappeløp.
Husleien er kr 10 500 pr. måned. Kopi av leieavtalen følger vedlag i salgsoppgaven, og vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne. Følgende kommer i tillegg til, eller er inkludert, i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er ikke inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Arealet på loftet fremstår i dag som en separat boenhet, men er ikke godkjent av kommunen som en egen, selvstendig boenhet. Godkjenning av arealet som en selvstendig boenhet vil være et søknadspliktig tiltak og kan utløse både tekniske og formelle krav etter gjeldende regelverk.

Meglerforetaket kan ikke gi noen garanti for at en eventuell søknad om godkjenning av arealet som selvstendig boenhet vil bli godkjent

av kommunen, eller hvilke krav som eventuelt vil bli stilt i forbindelse med en slik søknad.

Eiendommen er pt. utleid 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 3 månederr. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. 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) rivinghusstanden, 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. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon
Det er ikke foretatt radonmåling.

Dette iht. takstrapport.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0024o Havrevegen 5, gnr.14/58 (2.11.1988)

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20250033 Bromstadekra 142.

Planen foreslås regulert til boligbebyggelse i form av mindre blokkbebyggelse. Planen skal også sikre oppgradering av snarveien mellom Bromstadekra og Engvegen. Planen er foreløpig under arbeid, ikke endelig vedtatt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Primærverdi: kr 1 160 561,- for 2024
Sekundærverdi: kr 4 642 244,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Joakim Hovdal Olsen og Ingvild Borgen Moe

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10652
Dato: 08.07.1999
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

- Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

2. etasje:
- Opprinnelig kjøkken er i dag blitt omgjort til soverom.
- Opprinnelig soverom 2 er i dag blitt flyttet til opprinnelig kjøkken. Areal er i dag blitt til stue.
- Vegg mellom opprinnelig stue og soverom 2 er i dag fjernet til fordel for en åpen stue/kjøkken-løsning.
- Soverom 1 er i dag blitt noe utvidet mot dagens stue.

Loft:
- Opprinnelig rom kalt "arbeidsrom" er i dag blitt omgjort til en åpen stue/ kjøkken-løsning.
- Opprinnelig WC er i dag blitt til et fullverdig bad.

Ovennevnte tiltak er ikke søknadspliktige.

- Vedr. velforening:
Det eksisterer en velforeningen i gata hvor boligen ligger, og årskontingenten i velforeningen er p.t. på kr. 400,-. Ifølge selger er dette en aktiv forening som gjennomfører bl.a. juletrefest, skirenn, og dugnader på lekeplassen like ved.

- Seksjonering:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 124 / 230

- Vedr. sameie:
Sameie Engveien 8 består av to seksjoner. Seksjon 1 består av 1. etasje, samt innredet del av kjeller. Seksjon 2 består av 2. etasje og loft. Fellesareal er entre og trappeoppgang (hele trappeløpet).

Sameiet er ikke formelt konstituert, og har verken styre, budsjett, regnskap eller årsberetning. De to seksjonene deler kostnadene for byggforsikring, mens øvrige løpende kostnader dekkes av hver seksjonseier individuelt.

I sameiets vedtekter fremgår det at seksjonene har eksklusiv bruksrett for hagen. Dvs. at de seksjonene benytter sin del av hagen eksklusivt. I vedlagte vedtekter i salgsoppgaven fremgår det også tilhørende kart som viser disse arealene, skravert og markert til de to ulike seksjonene. Seksjonen som selges (seksjon 2) har eksklusiv bruksrett for hagen ved denne seksjonens uteplass. Og tilsvarende for naboleiligheten (seksjon 1).

I tillegg fremgår det også av disse vedtektene at seksjon 2 (som selges) har eksklusiv bruksrett til fellesareal i kjeller, som er merket med "bod 5kvm", "vaskerom 5,6 kvm" og "bod 8,2 kvm" på planskissen av kjelleretasjen. Vaskerommet benyttes ifølge selger av dem og utleieleiligheten. Arealet ved trappen som er avgrenset med en vegg mot det øvrige kjellerarealet - markert med "bod seksjon 1" i

planskissen av kjelleretasjen benyttes av den andre seksjonen i sameiet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 22 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 22.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

*) 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 av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse den 09-09-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er til informasjon ikke avdekket forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3) ifølge takstmann.

TG2:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig - Takvinduer
Utvendig - Vinduer - Loftsetasje
Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - loftsetasje
Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - hovedstamme
Tekniske installasjoner - Varmtvannsberedere/tanker
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Kjøkken - 2. Etasje - Spisestue/kjøkken - Avtrekk
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Ventilasjon

HELSE, MILJØ & SIKKERHET:
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 94,5 cm fra terrassedekke til topp rekkverk.
- Rekkverket har lav høyde sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå for trapper, og det mangler håndløper langs vegg, samt at åpninger i rekkverket er over krav. Forholdene gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen

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

- Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/ megler.

Registrerte endringer fra disse er:
Loftsetasje:
- Inntegnet bod er ikke etablert, og deler av dette arealet er i dag innlemmet i entréen.
- Byggemeldt toalettrom er etablert som fullverdig bad.
- Arbeidsrom er etablert som kjøkken.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom er innlemmet i dagens stue/kjøkken.
- Deler av omgjort soverom er innlemmet i dagens soverom (soverom 1).
- Opprinnelig kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, samt at
det er etablert soverom (soverom 2) i opprinnelig kjøkkenareal.
- Opprinnelig avdelt gang, toalettrom og bad er slått sammen og danner dagens bad.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

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?: 2022
Firmanavn: Mar-Tom byggefirma
Beskrivelse av arbeidet: Støp, membran og flislegging.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater og tak, listing og innredning montert på egeninnsats, faglært tømrer.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
- Alt ble oppgradert.

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Vanninntrengning gjennom yttertak, og ved veluxvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: RD Blikk
Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking og pipehatt på takoppløft.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Varmbobygg
Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak og takstein på hovedtak, vindskier, renner og beslag.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak og takstein på tak over inngangsparti, renner og beslag. Egeninnsats faglært tømrer.

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. Vindu gang i trappeareal tetter ikke 100% mot pakning. Et velux-vindu på loft var tidligere sprukket med vanninntrengning, glass byttet og fått ekstra tetting i form av fug. Disse takvinduene er utsatt for kondens ved
store temperaturforskjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Glass byttet og fått ekstra tetting i form av fug. Egeninnsats faglært tømrer.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp foran inngangsparti, egeninnsats faglært tømrer.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Skjevheter og knirk i gulv finnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Ved væromslag kan man se kondens på kjellergulv og vannrør i kjeller. Noe maling har flasset fra betongvegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Kverneland
Beskrivelse av arbeidet: Ved kjøp ble det av forrige eier opplyst om ny drenering rundt hele huset ca. år 2016.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Noe dunking fra vannrør på loft ved enkelte tilfeller, lenge siden forrige tilfelle, så mulig avhengig av årstid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2022
Firmanavn: Rørkompaniet
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i hele hovedleilighet ved renovering.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bademiljø
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde lekkasje fra beredere som står i loftsleilighet. En vegg bad 2. etg revet og satt opp på nytt, nytt gulvbelegg, nye beredere med waterguard. Disse burde blitt montert i spillbakk.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Trønderservice
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe på garanti.
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Både enhet i 1 etg og 2 etg har kledd inn pipeløp. Ved etablering av ildsted må det settes inn stålpipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Nidaros Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i hovedleilighet ved renovering. Noen få nye punkter på loft.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elman
Beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Brøsetjordet utbygges, ellers ligger boligen i et fortettingsområde.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Takoppløft og vindfang er etablert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Godkjent 1991.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Loft innredet 1991

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Godkjent 1991

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja. Ikke uvanlig at dette mangler på boliger oppført før 1965.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Loft utleid som del av egen bolig, rom godkjent for varig opphold. Ikke søkt kommune som selvstendig boenhet for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Opplyst av forrige eier at ved salg av enhet i 1.etg ble det utført uten negative målinger i 2018.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. Tilstandsvurdering fra kjøp i 2019 foreligger.

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: Hovedleilighet totalrenovert, etterisolert, nye vinduer, nye overflater, nytt kjøkken. Egeninnsats faglært tømrer.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Avtalebetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 08.09.2026
- Tilstandsrapport datert 06.10.2026
- Energiattest
- Begjæring om tillatelse til å ta i bruk datert 02.02.1951
- Byggegodkjente tegninger datert 20.11.1950
- Byggettilatelse for ombygging av loft, fasadeendringer og vindfang datert 12.04.1991
- Seksjonering
- Vedtekter for sameie
- Leiekontrakt
- Kommunale avgifter
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

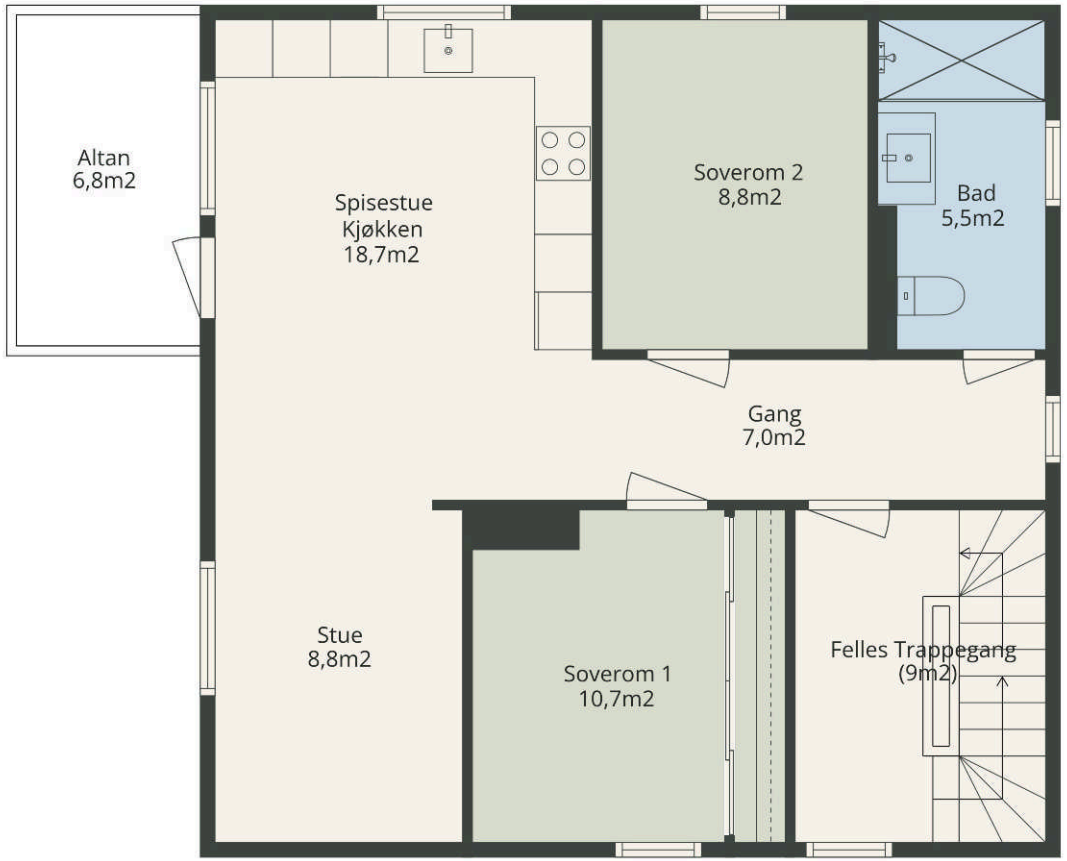








Plantegning



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.














HAND SOAP


SPAN. OLIVEN OLJE
Italien olje
BOSCH
15:09



















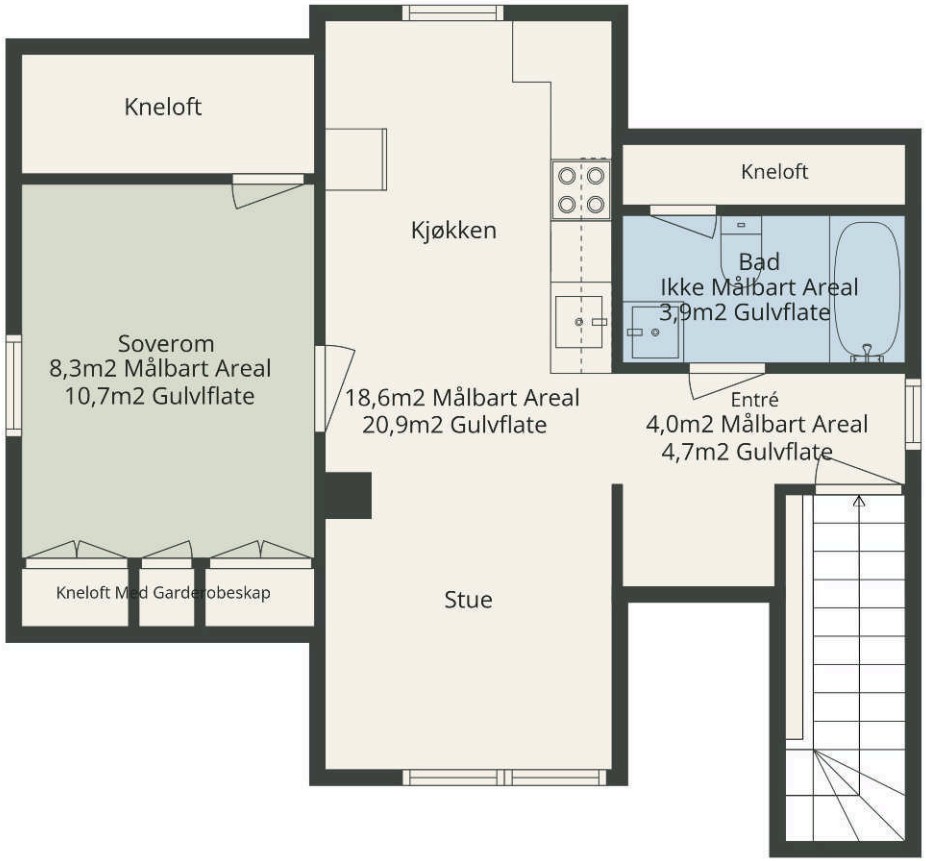








Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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





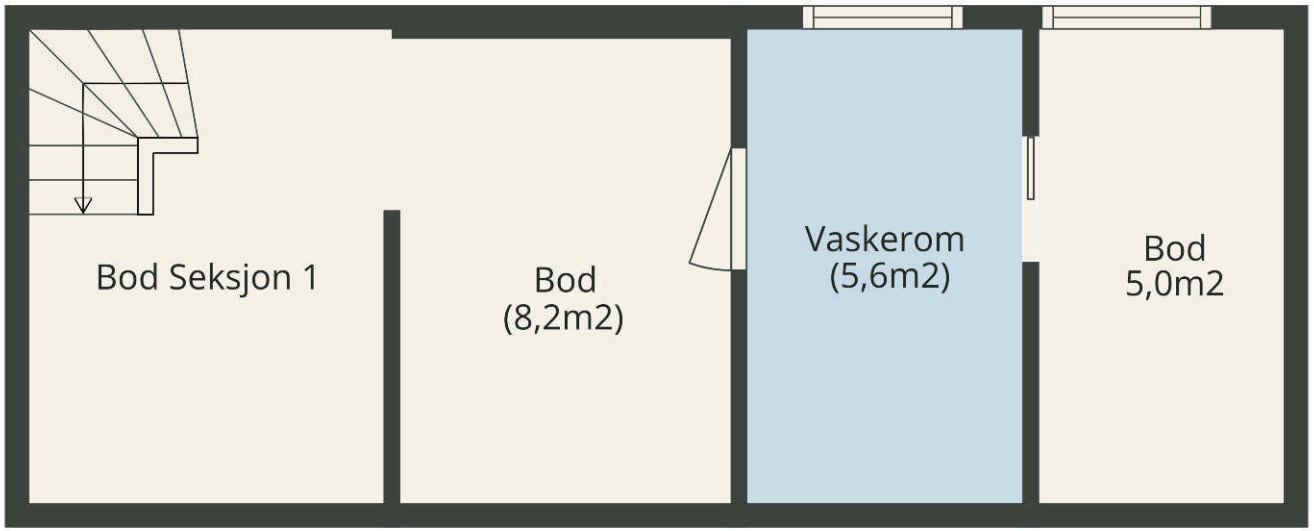








Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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


JEG ER GLADKOKKEN
Gladkokken


ROSSIGN
R'KIN
OMO
Electrolux
ENERGYSAVER





ENGVEGEN 8

Nabolaget Brøset/Bromstadekra - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøsetflata	Linje 12, 113	4 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	21 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 4.2 km
St. Olavs gate	Linje 9	11 min / 4.6 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	382 elever, 21 klasser	15 min / 1.2 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	15 min / 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.)	269 elever, 18 klasser	5 min / 2.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	18 min / 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	6 min / 2.8 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	18 min / 1.5 km
Cissi Klein videregående skole		20 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

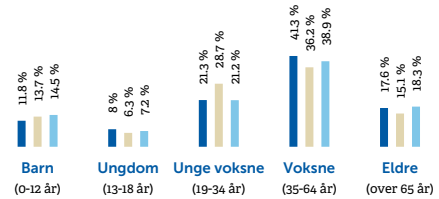
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 92/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brøset/Bromstadekra	410	167
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år)	52 barn	7 min / 0.6 km
Hagebyen private barnehage (0-4 år)	17 barn	10 min / 0.8 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	62 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valentinlyst		7 min
Coop Mega Valentinlyst	Post i butikk	8 min / 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 95/100

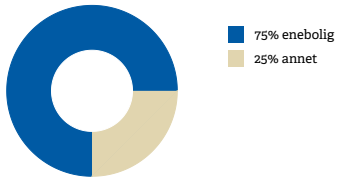
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke	Ballspill	4 min / 0.3 km
Tingssletta, balløkke	Ballspill	9 min / 0.7 km
Fresh Fitness Valentinlyst		8 min
TrenHer Angelltrøa		18 min

BOLIGMASSE

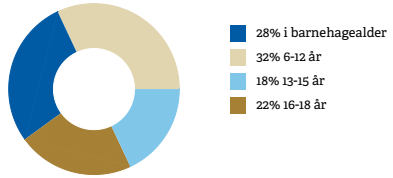


> «Rolig område, lite trafikkstøy, landlig - men sentralt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

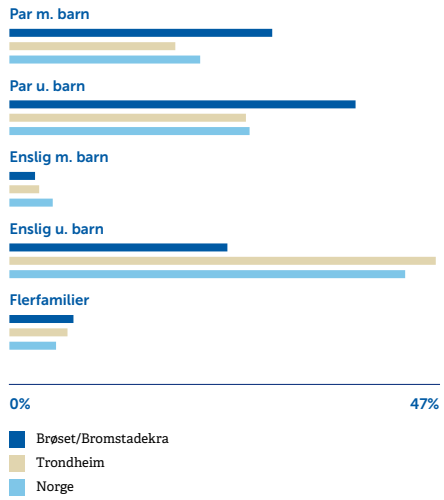
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	8 min
Boots apotek Valentinlyst	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



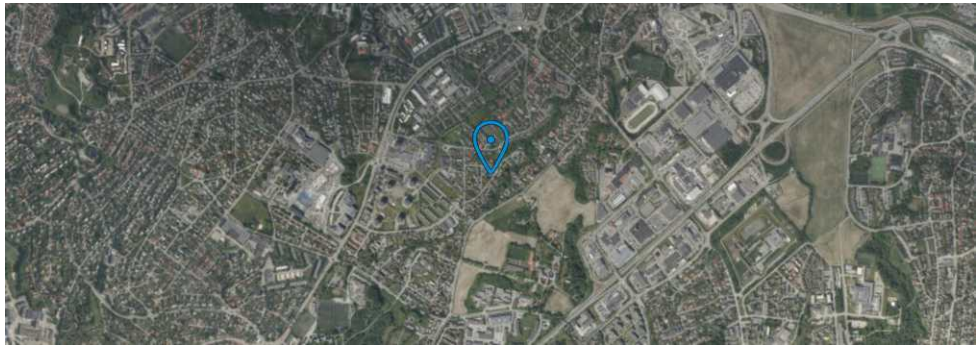
FAMILIESAMMENSETNING

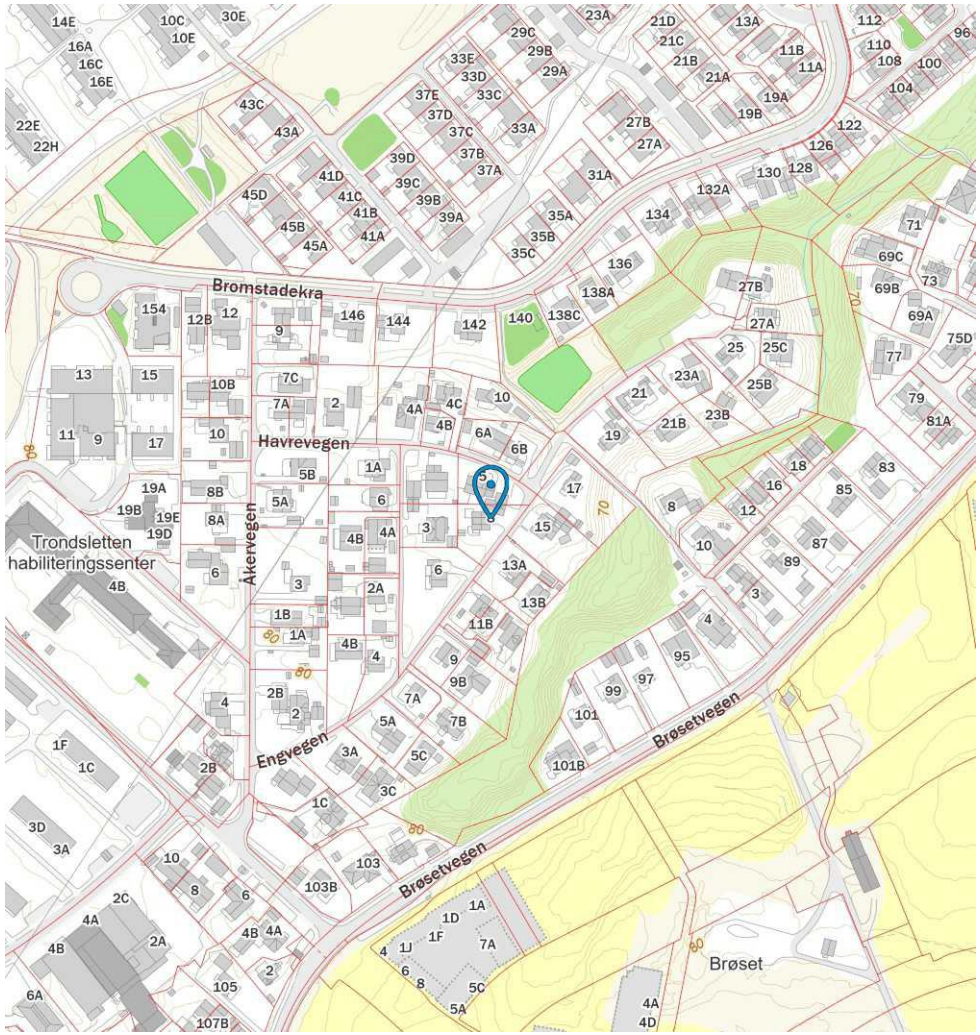


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Olsen, Joakim Hovdal
08.09.2026
Signed bankID

Moe, Ingvild Borgen
08.09.2026
Signed bankID

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

Ingvild Borgen Moe

Joakim Hovdal Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Engvegen 8
7046 Trondheim

5001-14/58/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Mar-Tom byggefirma
   Beskrivelse av arbeidet: Støp, membran og flislegging.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater og tak, listing og innredning montert på egeninnsats, faglært tømrer.

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

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

Alt ble oppgradert.

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?
• **Ja**

Vanninntrengning gjennom yttertak, og ved veluxvindu.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: RD Blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking og pipehatt på takoppløft.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Varmbobygg
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak og takstein på hovedtak, vindskier, renner og beslag.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak og takstein på tak over inngangsparti, renner og beslag. Egeninnsats faglært tømrer.

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**

Vindu gang i trappeareal tetter ikke 100% mot pakning. Et velux-vindu på loft var tidligere sprukket med vanninntrengning, glass byttet og fått ekstra tetting i form av fug. Disse takvinduene er utsatt for kondens ved store temperaturforskjeller.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Glass byttet og fått ekstra tetting i form av fug. Egeninnsats faglært tømrer.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp foran inngangsparti, egeninnsats faglært tømrer.

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

Skjevheter og knirk i gulv finnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ved væromslag kan man se kondens på kjellergulv og vannrør i kjeller. Noe maling har flasset fra betongvegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kverneland

Beskrivelse av arbeidet: Ved kjøp ble det av forrige eier opplyst om ny drenering rundt hele huset ca år 2016.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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**

Noe dunking fra vannrør på loft ved enkelte tilfeller, lenge siden forrige tilfelle, så mulig avhengig av årstid.

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?:** 2022

   Firmanavn: Rørkompaniet

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i hele hovedleilighet ved renovering.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde lekkasje fra beredere som står i loftsleilighet. En vegg bad 2 etg revet og satt opp på nytt, nytt gulvbelegg, nye beredere med waterguard. Disse burde blitt montert i spillbakk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trønderservice

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe på garanti.

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

• **Ja**

Både enhet i 1 etg og 2 etg har kledd inn pipeløp. Ved etablering av ildsted må det settes inn stålpipe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nidaros Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg i hovedleilighet ved renovering. Noen få nye punkter på loft.

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

   Firmanavn: Elman

   Beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert.

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**

Brøsetjordet utbygges, ellers ligger boligen i et fortettingsområde.

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**

Takoppløft og vindfang er etablert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent 1991.

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

• **Ja**

Loft innredet 1991

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent 1991

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

• **Ja**

Ikke uvanlig at dette mangler på boliger oppført før 1965.

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**

Loft utleid som del av egen bolig, rom godkjent for varig opphold. Ikke søkt kommune som selvstendig boenhet for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Opplyst av forrige eier at ved salg av enhet i 1.etg ble det utført uten negative målinger i 2018.

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

• **Ja**

Tilstandsvurdering fra kjøp i 2019 foreligger.

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?

• **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: Hovedleilighet totalrenovert, etterisolert, nye vinduer, nye overflater, nytt kjøkken. Egeninnsats faglært tømrer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 14, bnr. 58, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1767 **Eiendomsverdi ref nr:** CC2177

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1952, som er på to etasjer over kjeller + loft. Grunnmuren er i støpt betong. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Taket har saltaksform med takoppløft og er tekket med betongstein. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Vinduer med 2-lags glass.

Bad - loftsetasje (Ikke målbart areal – 3,9m² gulvflate): Belegg på gulv. Laminerte våtromsplater over gulvoppbrett på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. Oppvarming via veggmontert panelovn. Avtrekk via elektrisk vifte på ytterveggen.

INNVENDIG Gå til side

2 etasje:

Gang (7,0m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr: Røykvarsler.

Stue (8,8m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr: Teleuttak.

Soverom 1 (10,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2 (8,8m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Loftsetasje:

Entré (4,0m² målbart areal – 4,7m2 gulvflate): Laminat på gulv. Malt trepanel og malt strie på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: veggmontert oppheng.

Soverom (8,3m²målbart areal – 10,7m2 gulvareal): Laminat på gulv. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Veggintegrert skapinnredning.

VÅTROM Gå til side

Bad - 2. etasje (5,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Laminerte våtromsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ett-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med fordelerskap for vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Spisestue/kjøkken 2- etasje (18,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Varmepumpe. Utgang til altan.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri og platetopp med innlemmet kullfilterventilator. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Stue/kjøkken - loftsetasje (18,6m² målbart areal – 20,9m2 gulvareal): Laminat på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger med flis over deler av benker. Malt trepanel i himling.
Utstyr: Røykvarsler. Panelovn. Feieluke.
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter med nisjer for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk varmtvannsberedere.
Fordelerskap.
EL-billader.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestoppere.
2 sikringsskap.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Loftsetasje:
- Inntegnet bod er ikke etablert, og deler av dette arealet er i dag innlemmet i entréen.
- Byggemeldt toalettrom er etablert som fullverdig bad.
- Arbeidsrom er etablert som kjøkken.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom er innlemmet i dagens stue/kjøkken.
- Deler av omgjort soverom er innlemmet i dagens soverom (soverom 1).
- Opprinnelig kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, samt at det er etablert soverom (soverom 2) i opprinnelig kjøkkenareal.
- Opprinnelig avdelt gang, toalettrom og bad er slått sammen og danner dagens bad.

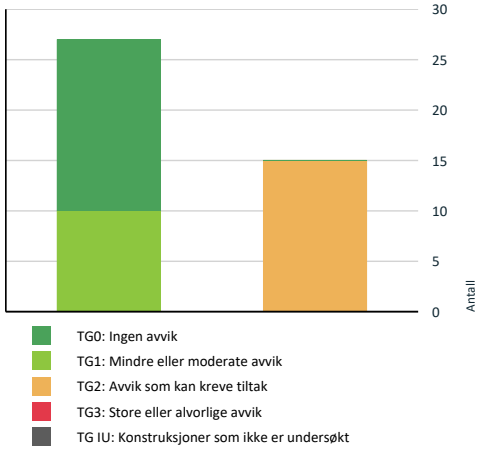
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger,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

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter den aktuelle seksjonen med alle rom og arealer som hører til gjeldende seksjonsnummer, herunder 2. etasje, innredet loft og de deler av kjellerarealet som disponeres av seksjonen. I tillegg er tilstøtende og relevante felles bygningsdeler vurdert der disse har direkte betydning for seksjonens tekniske tilstand og bruk. Dette omfatter blant annet tak og takoppbygg, loft/takkonstruksjon, yttervegger, fasadekledninger, beslag og overganger samt utvendige vann- og avløpsledninger. Vurderingen av felles bygningsdeler er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og til det omfanget som er relevant for den aktuelle seksjonen. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse av hele bygningen eller alle fellesarealer. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke er tilgjengelige uten destruktive inngrep er ikke kontrollert utover det som særskilt fremgår av rapporten. Vurderingene bygger på registrerte forhold ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt om boligen og bygningen. Ansvarsfordelingen mellom seksjonseierne for felles konstruksjoner, vedlikehold, utskifting og kostnader fastsettes ikke gjennom denne rapporten. Dersom dette ikke fremgår klart av tilgjengelig dokumentasjon, må forholdet avklares mot seksjoneringsdokumenter, vedtekter, eventuell sameieavtale eller annen avtale internt mellom eierne.

Planskisser som følger rapporten er utarbeidet for å gi en forenklet oversikt over boligens rominndeling og planløsning på befaringstidspunktet. Skissene er ikke målsatte og skal ikke benyttes som grunnlag for prosjektering, nøyaktige mål eller plassering av konstruksjoner og tekniske installasjoner. Planskissene dokumenterer heller ikke i seg selv at rommenes bruk, innredning eller planløsning er byggesaksmessig godkjent. Der dagens bruk eller planløsning er sammenholdt med kommunale tegninger eller annen offentlig dokumentasjon, er dette særskilt omtalt i rapporten. Møbler, innredninger og enkelte mindre bygningsdetaljer kan være forenklet eller utelatt på planskissene. Oppgitte arealer og rombetegnelser må ses i sammenheng med rapportens øvrige beskrivelser og arealoppstilling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering sammenlignet med dagens prinsipper for luftede takkonstruksjoner. I tillegg er dampsperren lokalt løs i kneloftet bak badet. Dette innebærer at konstruksjonens luft- og damptetting ikke er fullt tilfredsstillende på det aktuelle stedet. Det er til orientering ikke registrert skade eller unormale fuktutslag ved de kontrollerte områdene.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Luftespalten bak kledningen er begrenset. Dette kan redusere luftgjennomstrømningen og uttørkingen på baksiden av kledningen.

Utvendig > Takvinduer Gå til side

Takvinduene er sterkt værslitt, med oppsprukket treverk og avflasset overflatebehandling. Åpne -/lukkemekanismene er svært harde å betjene. Utvendig tetting og overgang mellom vinduer og taktekking er ikke fullt tilgjengelig for kontroll, og tettheten kan derfor ikke verifiseres. Vinduene har høy alder og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Utvendig > Vinduer - Loftsetasje Gå til side

Vinduene har høy alder og fremstår med værslitasje. Det er registrert oppsprekking i trevirke og svekket overflatebehandling. Pakninger og tettelister har også høy alder, og tetthet og fremtidig funksjon vurderes som mer usikker. Åpne-/lukkemekanismene har alders - og slitasjepreg og kan ha behov for justering og vedlikehold. Det er ikke registrert samme grad av slitasje som på takvinduene, men alderen tilsier begrenset gjenværende levetid.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

- I hovedetasjen er det målt ca. 16 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i gangen. I spisestue/kjøkken er det målt ca. 21 mm høydeforskjell over en strekning på ca. 4,2 meter, fra vegg mot stue til kjøkkeninnredningen.

- På loftet er det i stue/kjøkken registrert høydeforskjeller innenfor ca. 10 mm på de kontrollerte strekningene. Det er samtidig registrert lokal knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. På soverommet er det målt ca. 40 mm høydeforskjell på tvers av rommet over ca. 3,7 meter.

Målingene viser merkbare skjevheter, særlig på soverommet på loftet. Registrert lokal høydeforskjell i gangen og total høydeforskjell på loftssoverommet ligger over nivået som normalt legges til grunn for mindre, akseptable skjevheter. Etter gjeldende vurderingskriterier ligger lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm i TG2-området.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipen har høy alder, og TG2 vurderes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som tilsier aktuell funksjonssvikt, men pipens innvendige tilstand og tetthet kan ikke verifiseres gjennom ordinær befaring. Siden det ikke er tilkoblet ildsted, er pipen heller ikke vurdert under bruk.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - loftsetasje Gå til side

TG2 settes på grunn av ukjent og antatt høy alder på deler av røropplegget samt usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist lekkasje eller funksjonssvikt, men manglende kunnskap om alder og omfanget av utskiftingene i 2013 gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - hovedstamme Gå til side

TG2 settes på grunn av høy/ukjent alder og usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt på de tilgjengelige delene, men alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsberedere/tanker Gå til side

TG2 settes på bakgrunn av begrenset tilgjengelighet og mangelfull håndtering av eventuelt lekkasje- og sikkerhetsventilvann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

G2 settes på grunn av ukjent, og mulig høy, alder samt usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert eller opplyst om konkret funksjonssvikt ved befaringen, men manglende kunnskap om alder, materiale og tidligere tiltak gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Kjøkken > 2. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert misfarging på nedre del av våtromsplatene og i fuger/skjøter i området under badekaret. I tillegg mangler det tetting av enkelte gjennomføringer i vegger.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er registrert utette eller mangelfullt tettede gjennomføringer i våtrommets overflater. Gulvbelegget er i tillegg noe løst i oppbrettet ved terskelen. Under badekaret er det registrert misfarging på nedre del av våtromsplatene og i fuger/skjøter. Forholdene innebærer at enkelte deler av våtrommets tettesjikt og overganger har redusert eller usikker funksjon. TG2 settes på bakgrunn av de registrerte utførelses-/tilstandsavvikene og usikkerheten knyttet til videre tetthet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Støyen fra viften tyder på behov for rengjøring, vedlikehold eller kontroll.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 94,5 cm fra terrassedekke til topp rekkverk. Gå til side

Rekkverket har lav høyde sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå for trapper, og det mangler håndløper langs vegg, samt at åpninger i rekkverket er over krav. Forholdene gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Bygget har en normal standard sett i forhold til alder, byggemåte og konstruksjonstype. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov på eldre og ikke fornyede bygningsdeler, selv om boligen samlet sett fremstår godt vedlikeholdt og flere konstruksjoner er oppgradert i nyere tid. For nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelenes utførelse, alder, tilstand og eventuelle avvik vises det til rapportens respektive punkter under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig fra 1952, hvor boenheten disponerer 2. etasje, innredet loft og deler av kjellerarealet. Bygningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, og det er gjennomført flere større oppgraderinger og fornyelser de senere årene. Taktekking på takoppløft er opplyst fornyet i 2019, mens hovedtaket ble fornyet i 2022. Tak over inngangspartiet er opplyst fornyet i 2024. Tre av ytterveggene er etterisolert, og det er etablert nyere vinduer og balkongdør i hele 2. etasje. Utvendige fasader ble overflatebehandlet i 2025. Innvendig er det gjennomført omfattende oppgraderinger med nyere overflater, bad og kjøkkeninnredning.

De utførte arbeidene reduserer det kortsiktige vedlikeholdsbehovet for flere bygningsdeler, men byggets opprinnelige alder må fortsatt tas i betraktning. Eldre og ikke fornyede konstruksjoner, skjulte bygningsdeler og tekniske installasjoner kan ha et vedlikeholds- eller utskiftingsbehov som ikke nødvendigvis er synlig ved ordinær befaring. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold av blant annet tak, beslag og overganger, takrenner og nedløp, fasader, vinduer og dører samt øvrige værutsatte trekonstruksjoner. Nyere og rehabiliterte bygningsdeler bør også følges opp i henhold til produsentenes og utførendes anbefalinger for å opprettholde funksjon og levetid.

For felles konstruksjoner og bygningsdeler som betjener begge boenhetene bør ansvarsfordeling for vedlikehold og fremtidige tiltak avklares mot eventuell sameieavtale, seksjoneringsdokumenter eller annen avtale internt mellom eierne.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking - hovedtak/inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er opplyst utført med undertakspapp, klemløsning og luftespalte/lekter under taktekkingen. Hovedtaket ble fornyet i 2022 av innleide håndverkere. Arbeidene er dokumentert med kvittering/faktura. Tak over inngangspartiet ble skiftet av selger som egeninnsats (faglært tømrer) i 2024.

Taktekkingen er vurdert visuelt fra bakkenivå. Det er derfor ikke utført nærkontroll av takstein, undertak, innfestinger, beslag, gjennomføringer eller øvrige detaljer som krever adkomst på taket.

Hovedtaket er av nyere dato, og det er ikke registrert synlige forhold fra tilgjengelig kontrollnivå som tilsier funksjonssvikt. Taktekking, beslag, gjennomføringer, takrenner og nedløp bør holdes under jevnlig oppsyn. Det bør særlig følges med på forskjøvede eller skadde takstein, oppsprekking, lekkasjetegn og forhold ved overganger og gjennomføringer. Takrenner og nedløp bør rengjøres ved behov. Tak over inngangspartiet bør på samme måte kontrolleres jevnlig, særlig ved overganger mot vegg og hovedkonstruksjon.

TG 1 Taktekking - oppløft

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takoppløftet har egen taktekking med tilhørende beslag og overganger mot hovedtak og veggliv. Taktekking og beslag på oppløftet ble fornyet i 2019 av innleide håndverkere. Det er fremlagt kvittering/faktura som dokumenterer arbeidene.

Taket er vurdert visuelt fra tilgjengelig kontrollnivå. Det er derfor ikke utført nærkontroll av alle detaljer, innfestinger, beslag, gjennomføringer eller underliggende tettesjikt. Taktekking og beslag er av nyere dato og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Taktekking, beslag og overganger mot hovedtak og veggliv bør holdes under jevnlig oppsyn. Det bør særlig følges med på åpne skjøter, deformasjoner, korrosjon, forskyvninger eller andre forhold som kan redusere tettheten. Eventuelle tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning innvendig bør undersøkes

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

nærmere.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har beslag, takrenner og nedløp som er skiftet i flere omganger, henholdsvis i 2019, 2022 og 2024.
Avrenning fra hovedtaket er ført via takrenner og nedløp til nedgravd overvannsledning under terreng. Synlige og tilgjengelige deler av beslag, takrenner og nedløp er kontrollert ved befaringen. Skjulte deler av overvannsledningen under terreng er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Takrenner og nedløp bør rengjøres jevnlig og holdes frie for løv, barnåler, mose og annet smuss som kan redusere kapasiteten. Det bør også følges med på lekkasje i skjøter, deformasjoner, løse innfestinger, korrosjon og skader på beslag.
Nedløp og tilkobling mot nedgravd overvannsledning bør holdes under oppsyn. Ved tegn til tilbakeslag, langsom avrenning, vannansamling ved grunnmur eller unormal fuktbelastning bør overvannsledningen undersøkes nærmere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med taksperrer og undertak i treverk. Takkonstruksjonen er av eldre utførelse og har begrenset lufting i deler av konstruksjonen. Taktekkingen på hovedtaket ble skiftet i 2022. Takoppløftet med tilhørende tekking/beslag ble rehabilitert i 2019.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er kontrollert fra kneloft og øvrige tilgjengelige områder. Det er utført stikkmålinger på tilgjengelige treoverflater uten at det ble registrert unormale fuktindikasjoner eller andre synlige tegn til pågående fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen har begrenset ventilering sammenlignet med dagens prinsipper for luftede takkonstruksjoner. I tillegg er dampsperren lokalt løs i kneloftet bak badet. Dette innebærer at konstruksjonens luft- og damptetting ikke er fullt tilfredsstillende på det aktuelle stedet. Det er til orientering ikke registrert skade eller unormale fuktutslag ved de kontrollerte områdene.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset lufting reduserer konstruksjonens mulighet for uttørking dersom fukt tilføres fra inneluft, mindre lekkasjer eller andre kilder. En løs eller utett dampsperre kan samtidig gi økt lufttransport fra oppvarmede rom og inn i kaldere deler av takkonstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for kondens, forhøyet trefuktighet og fuktrelatert nedbrytning. Takvinduer og overgangene mellom takvinduer, beslag og taktekking er særlig utsatte detaljer og bør sees i sammenheng med den begrensede luftingen. Det er imidlertid ikke registrert forhold ved stikkmålingene som tilsier at slik skade er pågående ved befaringen.

Den løse dampsperren bør festes og tettes fagmessig der dette er praktisk tilgjengelig, slik at luft- og damptettingen mot oppvarmet del av boligen forbedres. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig i kneloft og rundt takvinduer, oppløft og øvrige takoverganger. Det bør følges med på misfarging, lukt, kondens, rimdannelse, økt trefuktighet eller andre tegn til endrede fuktforhold.

Ved senere ombygging eller dersom konstruksjonen åpnes av andre årsaker, bør lufting, dampsperre og isolasjonsoppbygging vurderes samlet og forbedres der det er mulig. Dersom det senere registreres tegn til fukt, bør det gjennomføres utvidede undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er i trekonstruksjoner og liggende trekledning fra byggeår. Kledningen er opplyst opprinnelig behandlet med linolje. Fasaden ble skrapt og overflatebehandlet på nytt i 2025.

Det er registrert liten luftespalte mellom yttervegg og baksiden av kledningen. Konstruksjonen er fra en periode hvor utførelsen ofte avviker fra dagens prinsipper for luftet trekledning. Den faktiske oppbyggingen bak kledningen er ikke tilgjengelig for full kontroll.

Siden kledningen opprinnelig er behandlet med linolje vil det oppstå utfordring når denne overmales med andre malingssystemer. Dersom underlaget ikke er godt nok rengjort, mattet eller tilpasset ny maling, kan det oppstå svak vedheft, krakelering, oppsprekking, avflassing og ujevnt visuelt uttrykk. Eldre linoljebehandlede flater kan også ha partier med ulik sugeevne, noe som gjør at ny overflatebehandling kan fremstå skjoldet eller som om enkelte felt har dårlig dekning.
Det betyr ikke at treverket er skadet. Hvis underlaget er fast, tørt og uten råte, kan forholdet i hovedsak være estetisk og vedlikeholdsmessig. Dersom man ønsker at fasaden skal fremstå helt jevn, må samtlige panelbord pusses ned eller skiftes ut i sin helhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Luftespalten bak kledningen er begrenset. Dette kan redusere luftgjennomstrømningen og uttørkingen på baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset lufting kan medføre at fukt som trenger inn bak kledningen tørker langsommere ut. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktbelastning, soppvekst og råteskader i kledning, lekter og eventuelt bakenforliggende trekonstruksjoner. Risikoen er særlig relevant ved utsatte overganger, vinduer, beslag og andre steder hvor vann kan komme inn bak kledningen.

Kledningen bør holdes under jevnlig oppsyn, spesielt ved nedre avslutninger, hjørner, vinduer og øvrige overganger. Det bør følges med på oppsprekking, avflassing, misfarging, mykt treverk eller andre tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig utskifting eller større rehabilitering av kledningen bør det etableres tilfredsstillende lufting og drenering bak kledningen. Det vurderes normalt ikke som hensiktsmessig å bygge om hele fasaden kun på grunn av begrenset luftespalte dersom det ikke er registrert skade, men forholdet gir økt behov for oppfølging.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Boligen har takvinduer i stue/kjøkken i loftetasjen. Vinduene har malte karmer og rammer med 2-lags isolerglass og er av ukjent, eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Takvinduene er sterkt værslitt, med oppsprukket treverk og avflasset overflatebehandling. Åpne-/lukkemekanismene er svært harde å betjene. Utvendig tetting og overgang mellom vinduer og taktekking er ikke fullt tilgjengelig for kontroll, og tettheten kan derfor ikke verifiseres. Vinduene har høy alder og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Takvinduer er særlig utsatt for vær- og fuktbelastning. Oppsprukket treverk, svekket overflatebehandling og usikker tetting mot taklivet øker risikoen for videre nedbrytning, luftlekkasje og fuktinntrengning. Hard betjening av åpne-/lukkemekanismer viser også redusert funksjon og kan utvikle seg videre.

Takvinduene bør vurderes for utskifting. På bakgrunn av alder, omfattende værslitasje, redusert betjeningsfunksjon og usikkerhet knyttet til tettingen mot taket, vurderes utskifting som et mer aktuelt tiltak enn kun overflatevedlikehold. Ved utskifting bør tilslutning mot taktekking, beslag og øvrige overganger utføres og dokumenteres som en samlet løsning.

TG 0 Vinduer/balkongdør - 2. etasje

Beskrivelse

Boligens vinduer/balkongdør i hovedetasjen har fabrikkmalte karmer og rammer med 2-lags isolerglass fra 2022. Vinduer/balkongdøren og utvendige omramminger er opplyst skiftet og montert av selger, som er faglært tømrer. Vinduene/balkongdøren er av nyere dato og fremstår uten registrerte synlige avvik eller funksjonssvikt ved befaringen. Åpne-/lukkefunksjon, synlige overflater, beslag og tilgjengelige tilslutninger er kontrollert på et forenklet nivå.

Pakninger, beslag og åpne-/lukkemekanismer bør holdes under normalt oppsyn og vedlikeholdes ved behov. Utvendige overflater og omramminger bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktpåvirkning, oppsprekking og behov for overflatebehandling.

TG 2 Vinduer - Loftsetasje

Beskrivelse

Vinduer i loftsetasjen har malte karmer og rammer med 2-lags isolerglass, datert 1989.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har høy alder og fremstår med værslitasje. Det er registrert oppsprekking i trevirke og svekket overflatebehandling. Pakninger og tettelister har også høy alder, og tetthet og fremtidig funksjon vurderes som mer usikker. Åpne-/lukkemekanismene har alders- og slitasjepreg og kan ha behov for justering og vedlikehold. Det er ikke registrert samme grad av slitasje som på takvinduene, men alderen tilsier begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Videre nedbrytning av overflatebehandling og oppsprukket trevirke kan gi økt fuktopptak og over tid medføre råteskader. Eldre pakninger og tettelister kan gi redusert lufttetthet, trekk og økt varmetap. Med økende alder øker også risikoen for punktering av isolerglass og redusert funksjon i beslag og mekanismer.

Vinduene bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, skraping, sliping og egnet overflatebehandling. Oppsprukket trevirke bør repareres der dette er hensiktsmessig, og pakninger, tettelister og beslag bør kontrolleres og skiftes eller justeres ved behov.

På grunn av vinduenes alder bør fremtidig utskifting planlegges, men det vurderes ikke som like påtrengende som for de mer værutsatte takvinduene.

TG 0 Entrédører

Beskrivelse

Entrédørene til hoveddelen og utleiedelen er skiftet i 2022. Døren til utleiedelen på loftet er brannklassifisert. Dørene er montert av selger, som er faglært tømrer.

Ved befaringen er det utført visuell kontroll av synlige overflater, innfestinger, tetninger og enkel funksjon ved åpning og lukking. Dører, beslag, hengsler, låskasser og tetningslister bør holdes under jevnlig oppsyn og justeres eller vedlikeholdes ved behov. Overflater bør vedlikeholdes slik at treverk og øvrige materialer beskyttes mot slitasje. For den brannklassifiserte døren er det viktig at dørblad, karm, beslag og tetningslister opprettholder forutsatt funksjon, og at det ikke utføres endringer som kan svekke brannegenskapene.

⚠ Altan

Beskrivelse

Boligen har altan med tilkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i impregnert treverk, innfestet/utkraget fra veggliv et og understøttet av søyler i front. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverket er utført i malt treverk. Det er etablert veggmontert stikkontakt på altanen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er målt til ca. 94,5 cm fra terrassedekke til topp rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden er lavere enn det som kreves etter dagens sikkerhetsnivå for rekkverk på balkong/altan. Forholdet rapporteres som et sikkerhetsmessig avvik.

For lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall fra altanen. Avviket har særlig betydning ved opphold nær rekkverket og kan medføre økt personskaderisiko ved fall. Rekkverket bør forhøyes eller bygges om slik at høyde og øvrig utforming tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Eventuell utbedring må utføres uten å svekke rekkverkets innfesting eller stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - hoveddel

Beskrivelse

Overflatene i hoveddelen ble pusset opp i 2022 og fremstår generelt i god bruksmessig stand. Arbeidene er utført som egeninnsats av selger, som er faglært tømrer. Tre av ytterveggene er i tillegg opplyst etterisolert innvendig i forbindelse med arbeidene.

Det må likevel påregnes normal bruksslitasje. Mindre estetiske forhold som hull etter tidligere innfestninger, små hakk, sår, riper og begrensede merker i overflatene kan forekomme uten at dette nødvendigvis påvirker funksjonen.

TG 1 Overflater - utleiedel

Beskrivelse

Overflatene i loftsetasjen fremstår med mer varierende alder enn i hoveddelen. Det er ikke registrert større slitasje eller forhold som i vesentlig grad påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Det må påregnes normal bruksslitasje og enkelte mindre estetiske forhold som hull etter tidligere innfestninger, små hakk, sår, riper, merker og lokale ujevnheter i overflatene. Slike forhold vurderes i hovedsak å være av estetisk betydning. Overflatene fremstår samlet sett i normal bruksmessig stand sett i forhold til alder og bruk. Eventuell oppgradering eller utbedring vil i hovedsak være knyttet til ønsket standard og personlig preferanse.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeåret. Det er utført stikkprøvemålinger med krysslaser i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• - I hovedetasjen er det målt ca. 16 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i gangen. I spisestue/kjøkken er det målt ca. 21 mm høydeforskjell over en strekning på ca. 4,2 meter, fra vegg mot stue til kjøkkeninnredningen.

- På loftet er det i stue/kjøkken registrert høydeforskjeller innenfor ca. 10 mm på de kontrollerte strekningene. Det er samtidig registrert lokal knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. På soverommet er det målt ca. 40 mm høydeforskjell på tvers av rommet over ca. 3,7 meter.

Målingene viser merkbare skjevheter, særlig på soverommet på loftet. Registrert lokal høydeforskjell i gangen og total høydeforskjell på loftssoverommet ligger over nivået som normalt legges til grunn for mindre, akseptable skjevheter. Etter gjeldende vurderingskriterier ligger lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm i TG2-området.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan være merkbare ved bruk og kan påvirke møblering, plassering av innredninger og eventuelle fremtidige gulvarbeider. Lokal knirk skyldes normalt bevegelse eller friksjon mellom gulvets ulike komponenter og kan utvikle seg videre. Etasjeskillerne er fra 1952, og skjevheter kan ha sammenheng med alder, tidligere bevegelser, deformasjon eller naturlig nedbøyning i trebjelkelaget. Måleresultatene alene dokumenterer ikke at det foreligger pågående setninger eller konstruksjonssvikt. Det er ikke opplyst om andre symptomer som tilsier slik utvikling.

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbar oppretting dersom gulvene fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres utvikling i skjevhetene. Ved ønske om nivellering/oppretting bør bjelkelagets oppbygging og årsaken til skjevhetene avklares før tiltak gjennomføres, slik at opprettingen tilpasses den eksisterende konstruksjonen. Området med lokal knirk kan undersøkes og etterfestes eller utbedres dersom dette oppleves sjenerende. Dersom det senere oppstår økende skjevheter, nye sprekker, merkbare bevegelser eller andre tegn til endring, bør etasjeskillet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1952. Det er ikke opplyst eller dokumentert at det tidligere er gjennomført radonmålinger, og det foreligger heller ikke opplysninger om radonforebyggende eller radonreduserende tiltak.

Det er etablert utleiedel i boligen. For utleieboliger stilles det krav til at radonnivået måles og kan dokumenteres av utleier. Kravet gjelder også hybler og utleiedeler i tilknytning til egen bolig.

Det bør gjennomføres radonmåling i utleiedelen dersom tilfredsstillende måledokumentasjon ikke allerede foreligger. Radonmåling skal normalt gjennomføres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, over minst to måneder. For utleieboliger skal radonnivået være så lavt som praktisk mulig. Ved årsmiddelverdier over 100 Bq/m³ skal det gjennomføres tiltak, og nivået skal uansett være under 200 Bq/m³.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt pipe fra byggeåret 1952. Over yttertaket er pipen beslått med pipehatt i lakkert metall. Det er etablert feieluke i stuen på loftet og sotluke i kjelleretasjen. Det var ikke montert ildsted i hoveddel eller utleiedel på befaringstidspunktet.

Merk selgers kommentar til pipe i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Pipen har høy alder, og TG2 vurderes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som tilsier aktuell funksjonssvikt, men pipens innvendige tilstand og tetthet kan ikke verifiseres gjennom ordinær befaring. Siden det ikke er tilkoblet ildsted, er pipen heller ikke vurdert under bruk.

Konsekvens/tiltak

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Med økende alder kan murverk, fuger og innvendige flater svekkes som følge av naturlig aldring og tidligere bruk. Dette kan over tid gi økt risiko for oppsprekking, redusert tetthet og behov for rehabilitering før eller ved senere bruk av pipen.

Pipen bør holdes under jevnlig oppsyn, og eventuelle anbefalinger eller pålegg fra feiervesen/brannforebyggende myndighet må følges opp. Dersom det senere skal monteres ildsted, bør pipens innvendige tilstand, tetthet og egnethet for bruk kontrolleres av egnet fagkyndig eller lokal brann-/feiemyndighet før tilkobling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappeganger har malte tretrapper fra byggeåret, med belegg i trinnene. Rekkverk er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket har lav høyde sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå for trapper, og det mangler håndløper langs vegg, samt at åpninger i rekkverket er over krav. Forholdene gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall. Manglende håndløper gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Rekkverket bør forhøyes eller bygges om slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå. Det bør i tillegg etableres håndløper langs vegg med egnet høyde og utforming, samt at åpninger reduseres til maksimalt 10cm. Eventuelle tiltak i felles trappegang bør avklares mellom seksjonseierne dersom konstruksjonen er felles.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra 2022 med fabrikkmalte karmer og ettspeils dørblader i kompakt utførelse. Dørene er montert av selger, som er faglært tømrer. Døren til badet i utleiedelen er av ukjent alder og er ikke opplyst skiftet i forbindelse med arbeidene i 2022 (TG1).

Dørene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte forhold som i vesentlig grad påvirker tiltenkt funksjon. Døren til badet i utleiedelen har ukjent alder, men det er ikke registrert funksjonsavvik som tilsier høyere tilstandsgrad på befaringstidspunktet. Hengsler, låskasser, beslag og øvrige bevegelige deler bør justeres og vedlikeholdes ved behov. Malte overflater kan utbedres ved normal slitasje, hakk eller sår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det foreligger heller ingen kjente opplysninger som tilsier at boligen tidligere har hatt problemer med slike forhold. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og undersøkte områder. Skjulte konstruksjoner, hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke kontrollert.

Boligen bør holdes under normalt oppsyn, særlig i områder med økt fuktbelastning, begrenset ventilasjon eller konstruksjoner nær terreng. Tegn som gnagemerker, ekskrementer, boremel, lukt, misfarging eller annen unormal aktivitet bør undersøkes nærmere dersom dette oppstår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er totalrenover i 2022. Arbeidene er opplyst utført i kombinasjon av innleide håndverkere og egeninnsats fra selger, som er faglært tømrer. Badet vurderes på bakgrunn av synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen, fremlagt dokumentasjon og opplysninger om utførelsen. Skjulte deler av gulv- og veggoppbyggingen kan ikke kontrolleres direkte etter ferdigstillelse, og vurderingen av disse forholdene bygger derfor i stor grad på fremlagt bildedokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt bilder fra utførelsen som viser deler av våtrommets skjulte konstruksjoner og oppbygging. Bildene gir et godt vurderingsgrunnlag for forhold som ikke lenger er tilgjengelige for direkte kontroll. Det foreligger i tillegg samsvarserklæring for de elektriske arbeidene. Øvrige arbeider er opplyst utført dels av innleide håndverkere og dels som egeninnsats av selger, som er faglært tømrer.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Himlingen har malt slett flate med integrert belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er etablert over etasjeskille i trebjelkelag, med platekledning, gulvvarme, påstøp og pålimte fliser. Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på ferdig gulvflate fra terskelområdet mot sluk. Membran/tettebånd er i tillegg ført opp ved døråpningen og klemt under terskelen. Høydeforskjellen fra sluknivå til vanntett sjikt ved terskel er dermed målt til ca. 45 mm. Utførelsen gir en tydelig høydeforskjell mellom sluk og døråpning og bidrar til å redusere risikoen for at eventuelt vann på gulvet renner ut i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badets gulv er utført med smøremembran som vanntett sjikt og har sluk i plastmateriale, hvor mansjetten er synlig tilsluttet med klemring. Membranen er ført opp langs veggene bak sokkelflisene, mens veggflatene over sokkelen er kledd med laminerte våtromsplater. Ved døråpningen er membran/tettebånd ført opp og klemt under terskelen. Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på ferdig gulvflate mot sluk, mens høydeforskjellen fra sluknivå til det synlige/verifiserte vanntette sjiktet ved terskelen er ca. 45 mm.

Det er fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen som viser deler av våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Bildene inngår som en del av vurderingsgrunnlaget. Membranen ligger ellers i hovedsak skjult under fliser og bak ferdige overflater og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved ordinær befaring. Vurderingen bygger på synlige forhold, tilgjengelig bildedokumentasjon og registrert utførelse ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantplate og ett-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med fordelerskap for vannledninger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft/overstrømning til rommet skjer via spalte mellom dørblad og terskel. Ved behov for ekstra utlufting kan rommet også luftes gjennom åpningsvindu.

Avtrekksviften og ventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss slik at luftmengden ikke reduseres. Tilluftsspalten under døren bør holdes fri og ikke tettes igjen. Ved redusert avtrekk, unormal støy eller manglende funksjon bør viften kontrolleres og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er av nyere dato og ligger innenfor entreprenørens femårsperiode, og det er fremlagt dokumentasjon på deler av de skjulte konstruksjonene. På denne bakgrunn, sammen med øvrige tilgjengelige kontrollmuligheter, er ytterligere destruktiv hulltaking vurdert som unødvendig på befaringstidspunktet. Det er etablert inspeksjonsluke med tilgang til konstruksjonen ved nedre del av veggen mot sokkelflis. Her er det utført visuell kontroll og stikkmåling i tilgjengelig treverk. Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater, med nedre del av vegg ved døren som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale måleverdier, fuktindikasjoner eller synlige tegn til utilsiktet fuktpåvirkning i de undersøkte områdene.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet på loftet er ifølge tidligere eiers egenerklæring pusset opp i 2013. Det er opplyst at arbeidene ble utført av faglærte, fordelt på ulike fagområder. Baderomsplater ble opplyst montert av tømrer som vennetjeneste, gulvbelegg ble lagt av maler, og rørarbeider ble utført av Bademiljø. Badet vurderes på bakgrunn av synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen, samt opplysningene fra tidligere eiers egenerklæring. Skjulte konstruksjoner og løsninger bak ferdige overflater kan ikke verifiseres fullt ut ved ordinær befaring.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av arbeidene fra 2013. Det foreligger heller ikke fakturaer, bildedokumentasjon, FDV-materiale eller annen utførelsesdokumentasjon som viser oppbyggingen av våtrommets skjulte konstruksjoner. Opplysningen om at arbeidene er utført av faglærte bygger på tidligere eiers egenerklæring. Dette er relevant informasjon, men erstatter ikke dokumentasjon på selve utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon betyr ikke i seg selv at badet er feil utført eller har funksjonssvikt. Usikkerheten gjelder først og fremst muligheten til å verifisere hvordan skjulte løsninger er bygget opp og utført.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med laminerte våtromsplater over gulvoppbrett. Himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging på nedre del av våtromsplatene og i fuger/skjøter i området under badekaret. I tillegg mangler det tetting av enkelte gjennomføringer i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Misfargingen kan være et tegn på tidligere eller gjentatt fuktbelastning, men årsak og eventuell påvirkning på bakenforliggende konstruksjoner kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene. Utette gjennomføringer kan ved vannbelastning gi økt risiko for at fukt trenger inn bak våtromsplatene og påvirker underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Gjennomføringene bør tettes fagmessig med løsning og materialer egnet for våtrom. Området under badekaret bør rengjøres og holdes under oppsyn. Dersom misfargingen utvikler seg, eller det oppstår svelling, lukt, fuktutslag eller andre tegn til skade, bør området undersøkes nærmere.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med våtromsbelegg som er ført til og klemt mot sluket. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på ferdig gulvflate fra området ved terskel til toppen av slukristen. Gulvbelegget er ført med oppbrett ved døråpningen og videre opp til terskelen. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av det vanntette sjiktet ved terskelen er målt til ca. 55 mm.
Oppbretten inngår som en del av gulvets vanntette sjikt og gir tilfredsstillende sikkerhet mot at lekkasjevann renner ut av våtrommet.

Sluket bør rengjøres jevnlig og holdes fritt for hår, såperester og annet smuss som kan redusere avrenningskapasiteten. Tilfredsstillende avrenning er viktig for at gulvets fallforhold og oppbrett ved terskel skal fungere som forutsatt ved eventuell vannbelastning. Det bør samtidig følges med på at gulvbelegget ligger tett mot sluket og at oppbrettet ved terskelen ikke løsner videre eller skades mer over tid.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har limt gulvbelegg som fungerer som vanntett sjikt på gulvet. Belegget er ført med oppbrett langs veggene og er klemt til plastsluket med klemring. Over oppbrettet er veggene kledd med laminerte våtromsplater.

Utførelsen er fra rehabiliteringen i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer detaljutforming av skjøter, gjennomføringer eller øvrige skjulte overganger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utette eller mangelfullt tettede gjennomføringer i våtrommets overflater. Gulvbelegget er i tillegg noe løst i oppbrettet ved terskelen. Under badekaret er det registrert misfarging på nedre del av våtromsplatene og i fuger/skjøter. Forholdene innebærer at enkelte deler av våtrommets tettesjikt og overganger har redusert eller usikker funksjon. TG2 settes på bakgrunn av de registrerte utførelses-/tilstandsavvikene og usikkerheten knyttet til videre tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Utette gjennomføringer og løst belegg i oppbrett kan gi økt risiko for at vann eller fukt trenger inn bak overflatene ved vannbelastning. Misfargingen under badekaret kan være uttrykk for tidligere eller pågående fuktbelastning, men årsak og skadeomfang kan ikke fastslås ut fra visuell kontroll alene. Dersom fukt trenger inn bak belegg eller våtromsplater, kan dette over tid medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Utette gjennomføringer bør tettes fagmessig med løsninger egnet for våtrom. Løst gulvbelegg ved terskelen bør festes og tettes slik at oppbrettet igjen får tilfredsstillende funksjon. Området under badekaret bør undersøkes nærmere med tanke på årsaken til misfargingen og eventuell fuktpåvirkning. Dersom det registreres forhøyede fuktverdier, nedbrytning eller andre tegn til skade, må omfang og nødvendige utbedringer vurderes nærmere.
På grunn av våtrommets alder og de registrerte avvikene bør tettesjikt og overganger holdes under jevnlig oppsyn, og behov for mer omfattende rehabilitering må påregnes dersom avvikene utvikler seg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servantinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Det er etablert badekar med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr, avgrenset med dusjforheng/sprutgardin. Oppvarming via veggmontert panelovn.

Det er registrert svelling i nedre del av fronten på servantinnredningen. Svellingen i skapfronten tyder på at materialet har vært utsatt for fuktpåvirkning. Forholdet er lokalt og gjelder innredningen.

Videre fuktbelastning kan føre til økt oppsvelling, avskalling og nedbrytning av overflaten og underliggende platemateriale. Dette kan over tid redusere innredningens levetid og bruksmessige funksjon. Årsaken til fuktbelastningen bør begrenses, og skapfronten bør holdes under oppsyn. Dersom svellingen utvikler seg eller materialet løsner ytterligere, bør fronten repareres eller skiftes. Det bør samtidig følges med på eventuell vannsprut eller fuktbelastning fra badekar eller omkringliggende brukssoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet ventileres via bryterstyrt elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Ved enkel funksjonstest fungerte viften, men det ble registrert noe unormal støy.

Vurdering av avvik:
• Støyen fra viften tyder på behov for rengjøring, vedlikehold eller kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Dersom viften har redusert funksjon som følge av slitasje eller tilsmussing, kan ventilasjonseffekten svekkes ytterligere. Avtrekksviften bør rengjøres og kontrolleres med tanke på støy og funksjon. På grunn av alder og registrert støy kan behov for utskifting av viften ikke utelukkes dersom rengjøring og vedlikehold ikke gir tilfredsstillende resultat.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen på badet, nærmere bestemt fra entréen.
Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler i konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Det er utført stikkmålinger i tilgjengelig treverk uten unormale utslag. Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater inne på badet. Nedre del av veggen ved døren er benyttet som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner eller andre synlige tegn til utilsiktet fuktpåvirkning i de undersøkte områdene.

KJØKKEN

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra 2022. Innredningen er flyttet fra arealet som i dag benyttes som soverom 2, og kjøkkenet er nå etablert i åpen løsning mot spisestue og stue. Montering av kjøkkeninnredning og utskifting av overflater er utført av selger, som er faglært tømrer. Arbeider på vann -/avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg er opplyst utført av innleide håndverkere.

Rommet har laminat på gulv, malte slette veggflater og malt slett himling med integrert belysning. Kjøkkeninnredningen har plane fronter og integrert stekeovn, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Benkeplatene er i laminat og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og platetopp med innlemmet kullfilterventilator. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har integrert ventilator med kullfilter i platetoppen, fra 2022

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kullfilteret bidrar til å redusere fett og lukt, men fjerner ikke fuktigheten fra matlagingen på samme måte som avtrekk til det fri. Dersom boligens øvrige ventilasjon ikke har tilstrekkelig kapasitet, kan dette gi økt belastning i form av fukt, lukt og matos i oppholdsrommet.

Fettfilter og kullfilter bør rengjøres og skiftes i henhold til produsentens anbefalinger. Det bør samtidig påses at boligens øvrige ventilasjon fungerer tilfredsstillende og at tilluftsventiler holdes åpne og rene. Dersom det oppleves vedvarende problemer med matos, lukt eller høy luftfuktighet, bør ventilasjonsforholdene vurderes nærmere. Eventuell etablering av avtrekk til det fri må vurderes opp mot byggets konstruksjon og eventuelle felles føringer.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Selger opplyser at kjøkkeninnredningen ble montert i 2022. Innredningen er den tidligere kjøkkeninnredningen fra boligens hoveddel som er flyttet og remontert i utleiedelen. Rommet har laminat på gulv, malt strie på vegger og fliser over deler av benkearealet. Himlingen har malt trepanel. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og nisjer for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Benkeplatene er utført i laminat og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Det er registrert noe løs laminering på benkeplaten i området mot komfyrnisjen.

Den løse lamineringen er et lokalt overflateavvik og kan over tid utvikle seg videre, særlig dersom området utsettes for varme, fukt eller mekanisk belastning. Området bør holdes under oppsyn og utbedres dersom lamineringen løsner ytterligere. Ved behov kan lokal reparasjon vurderes, men dersom skaden utvikler seg eller underlaget er svekket, kan utskifting av benkeplaten bli aktuelt.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ved enkel funksjonstest fungerte avtrekket tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Integrert belysning i ventilatoren fungerte til opplysning ikke.

Fettfilter bør rengjøres jevnlig og eventuelt skiftes i henhold til produsentens anbefalinger. Ventilator, luftinntak og tilgjengelige deler av avtrekksveien bør holdes fri for fett, støv og smuss for å opprettholde tilfredsstillende luftmengde og redusere brannbelastningen. Enkel funksjonstest bekrefter at ventilatoren trekker luft, men gir ikke grunnlag for å fastslå faktisk luftmengde eller innvendig tilstand i eventuell avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger - hoveddel

Beskrivelse

Vannledningene i hoveddelen er skiftet i forbindelse med oppussingen i 2022. Anlegget er utført som rør-i-rør-system, og arbeidene er opplyst utført av innleide håndverkere. Fordelerskap er etablert i vegg på badet. Avrenning/lekkasjeledning fra fordelerskapet er ført ned mot gulvet, som har sluk.

Det er kun synlige og tilgjengelige deler av røropplegget som er kontrollert ved befaringen. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll. Fordelerskap, synlige koblinger og avrenningsledning bør holdes tilgjengelige og kontrolleres jevnlig. Avrenningsåpningen må ikke tildekkes eller tettes, slik at eventuell lekkasje raskt blir synlig.

TG 2 Innvendige vannledninger - loftsetasje

Beskrivelse

Vannledningene på loftsetasjen er hovedsakelig utført i kobber og er av ukjent, eldre dato. Det er utført lokale tilpasninger av røropplegget i forbindelse med etablering av bad og varmtvannsberedere i 2013. Omfanget av arbeidene og hvilke deler av det eldre røropplegget som eventuelt ble skiftet er ikke kjent eller dokumentert. Det er kun synlige og tilgjengelige deler av røropplegget som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, misfarging, unormal lukt eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes på grunn av ukjent og antatt høy alder på deler av røropplegget samt usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist lekkasje eller funksjonssvikt, men manglende kunnskap om alder og omfanget av utskiftingene i 2013 gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Med økende alder øker risikoen for lekkasje og svikt i rør, skjøter og koblinger. Skjulte deler av anlegget kan ikke kontrolleres direkte ved ordinær befaring.

Røropplegget bør holdes under jevnlig oppsyn. Det bør særlig følges med på koblinger og tilgjengelige rørføringer med tanke på korrosjon, misfarging, fukt eller lekkasje. Dersom det senere oppstår symptomer eller dersom konstruksjoner åpnes av andre årsaker, bør eldre rørføringer vurderes nærmere og eventuell utskifting planlegges.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens lokale avløpsrør er utført i plast. Avløpsrørene i hoveddelen er opplyst skiftet i forbindelse med oppussingen i 2022.
På loftet er deler av avløpsanlegget skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2013, samt ved etablering/flytting av kjøkkeninnredningen i 2022. De lokale avløpsrørene er tilkoblet byggets felles hovedstamme, som vurderes separat.

Det er kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsrørene som er kontrollert ved befaringen. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger inne i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

De kontrollerte avløpsrørene fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, unormal lukt, treg avrenning eller andre forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet.

Vannlåser, synlige rør og tilkoblinger bør holdes under normalt oppsyn og rengjøres ved behov. Ved treg avrenning, gjentatte tilstoppinger, unormal lukt eller tegn til lekkasje bør røropplegget undersøkes nærmere.

TG 2 Innvendige avløpsrør - hovedstamme

Beskrivelse

Boligen har felles hovedstamme for avløp utført i støpejern/soil av eldre dato. Nøyaktig alder er ikke kjent, og det er ikke opplyst om at hovedstammen er skiftet eller rehabilitert i nyere tid. Det er kun synlige og tilgjengelige deler av rørstammen som er kontrollert ved befaringen. Innvendig tilstand, skjøter og skjulte deler av røropplegget er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes på grunn av høy/ukjent alder og usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt på de tilgjengelige delene, men alder og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsrør kan over tid få innvendig korrosjon, avleiringer og svekkelser i rør eller skjøter. Dette kan medføre redusert kapasitet, lekkasje eller behov for rehabilitering. Skjulte deler kan ha svekkelser som ikke lar seg avdekke ved ordinær visuell kontroll.

Hovedstammen bør holdes under normalt oppsyn. Ved treg avrenning, gjentatte tilstoppinger, unormal lukt eller tegn til lekkasje bør røropplegget undersøkes nærmere. Dersom det ønskes bedre avklaring av innvendig tilstand, kan kamerainspeksjon eller annen egnet rørteknisk undersøkelse være aktuelt. Fremtidig rehabilitering eller utskifting bør påregnes som følge av alder dersom nærmere undersøkelser viser redusert tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler i yttervegger. Avtrekk og ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rommene.
Luftutskiftingen er avhengig av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, samt at ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt.

Friskluftventiler bør rengjøres jevnlig og holdes fri for støv, smuss og andre hindringer som kan redusere luftgjennomstrømningen. Ventilene bør ikke tildekkes eller holdes permanent lukket. Det bør samtidig følges med på tegn til utilstrekkelig luftutskifting, som kondens på vinduer, vedvarende lukt eller høy luftfuktighet. Ved slike forhold bør ventilasjonen undersøkes nærmere og eventuelt forbedres. Det bør også være mulighet for luftoverføring mellom rom, for eksempel via spalte under dører eller andre overstrømningsåpninger.

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligens hoveddel har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er plassert på vegg i spisestue/kjøkken. Varmepumpen er opplyst skiftet ut i 2023 som følge av en garantisak.

Anlegget er av nyere dato og det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier funksjonssvikt. Filter bør rengjøres jevnlig, og varmepumpen bør vedlikeholdes og kontrolleres i henhold til produsentens anbefalinger. Utvendig og innvendig enhet bør holdes fri for støv, smuss og hindringer som kan redusere luftgjennomstrømningen. Service bør utføres ved behov eller etter anbefalte intervaller

TG 2 Varmtvannsberedere/tanker

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 120 liter hver, plassert i kneloft bak badet. Begge berederne er datert med produksjonsår 2013.

Det er etablert automatiske lekkasjestoppere som skal stenge vanntilførselen dersom lekkasje registreres. Det er imidlertid ikke etablert annen lekkasjesikring som leder eventuelt lekkasjevann til sluk, avløp eller videre oppsamling. Berederne er plassert bak inspeksjonsluker i kneloftet og har begrenset tilgjengelighet for kontroll, service og utskifting. Ved senere utskifting må det påregnes større bygningsmessige inngrep for å få berederne ut og nye inn.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes på bakgrunn av begrenset tilgjengelighet og mangelfull håndtering av eventuelt lekkasje- og sikkerhetsventilvann.

Konsekvens/tiltak

• De automatiske lekkasjestopperne reduserer risikoen ved lekkasje fra vannførende installasjoner, men erstatter ikke en løsning for kontrollert avledning av vann fra bereder eller sikkerhetsventil. Ved lekkasje eller utløsning/drypping fra sikkerhetsventil kan vann påvirke gulv, isolasjon og øvrige konstruksjoner i kneloftet før forholdet blir oppdaget. Den begrensede tilgjengeligheten kan også gjøre tilsyn, service og eventuell utskifting mer krevende.

Det bør vurderes å etablere en løsning som leder eventuelt lekkasjevann og avrenning fra sikkerhetsventilene til et sikkert og synlig avløpspunkt eller rom med sluk. Berederne og lekkasjestopperne bør holdes under jevnlig oppsyn og kontrolleres i henhold til produsentens anbefalinger. Ved fremtidig utskifting bør plassering og tilgjengelighet vurderes, slik at berederne blir enklere å kontrollere, vedlikeholde og skifte uten omfattende inngrep.

TG 0 Automatiske lekkasjestoppere

Beskrivelse

Det er etablert automatiske lekkasjestoppere til begge varmtvannsberederne som er plassert i kneloftet bak badet. Det er i tillegg etablert automatisk lekkasjestopper i/under kjøkkenbenken. Lekkasjestopperne er beregnet for å registrere lekkasje og automatisk stenge vanntilførselen ved vannpåvirkning. Løsningen bidrar til å redusere risikoen for større vannskader.

Lekkasjestopperne bør funksjonstestes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger. Ved test bør det kontrolleres at sensoren registrerer vann og at stengeventilen faktisk stenger vanntilførselen som forutsatt. Sensorer bør holdes rene, tørre og plassert slik at lekkasjevann kan nå dem tidlig. Eventuelle batterier bør skiftes ved behov. Etter lengre tids bruk eller dersom anlegget ikke responderer som forventet, bør systemet kontrolleres av egnet fagkyndig.

Elektrisk anlegg - hoveddel

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

Boligens elektriske anlegg er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilbeskyttelse, overspenningsvern og elektronisk strømmåler.

Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert i forbindelse med oppussingen av boligen i 2022. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Nidaros Elektro AS for rehabilitering av boligen, med dokumentasjon registrert i 2023. Det foreligger i tillegg samsvarserklæring fra Elman Trondheim AS fra 2023 for montering av Zaptec Go ladestasjon på utvendig vegg. Det er også fremlagt dokumentasjon fra Nidaros Elektro AS fra 2025 vedrørende kontroll/sjekk av hovedsikringen.

Kontrollen i forbindelse med tilstandsrapporten er begrenset til en forenklet visuell gjennomgang av sikringsskap, synlige installasjoner og fremlagt dokumentasjon. Skjulte ledninger, koblingspunkter, føringsveier og øvrige installasjoner inne i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for kontroll. Det er ikke utført elektriske målinger eller fullstendig el-kontroll som del av befaringen. Fremlagte samsvarserklæringer dokumenterer at det er utført vesentlige elektriske arbeider i nyere tid.

Jordfeilvern/jordfeilautomater bør funksjonstestes i henhold til produsentens anbefalinger. Sikringsskapet skal holdes tilgjengelig og bør ikke benyttes til oppbevaring. Ved varmgang, misfarging, gjentatte utkoblinger, unormal lukt eller andre tegn til feil bør anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg - utleiedel

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

Utleiedelen har eget sikringsskap plassert på vegg i trappegangen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og elektronisk strømmåler.

Deler av det elektriske anlegget er utført som åpne/synlige installasjoner, mens øvrige ledningsføringer er skjult i konstruksjonene.

Det er fremlagt dokumentasjon knyttet til målerbytte i 2017, men ingen øvrige dokumentasjoner er fremvist.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med lokale røykvarslere i begge etasjer. Det er i tillegg påvist håndholdte slukkeapparater på 6 kg.

Kontrollen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Branncelleinndeling og brannskille mot underliggende seksjon, samt øvrige skjulte branntekniske konstruksjoner og gjennomføringer, er ikke nærmere undersøkt eller verifisert som del av befaringen. Dersom det ønskes nærmere informasjon om branncelleinndeling, brannmotstand, utførelse eller gjeldende krav, må dette avklares gjennom særskilt dokumentasjon og eventuelt vurderes av egnet branntekniske fagkyndig.

Røykvarslere bør funksjonstestes jevnlig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger. Batterier bør skiftes ved behov. Slukkeapparater bør være lett tilgjengelige og kontrolleres jevnlig med hensyn til trykkindikator, plombering, synlige skader og anbefalt serviceintervall.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til platetoppen. Komfyrvakten bør testes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Batteri og eventuelle sensorer må skiftes ved behov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert. Det antas at bygningen er fundamentert på leirholdige masser fra byggeåret, men dette er ikke nærmere verifisert.

Det er ved befaringen ikke registrert synlige forhold som tyder på unormale setninger, bevegelser eller svikt i fundamenteringen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold, og selve byggegrunnen kan ikke kontrolleres direkte ved ordinær befaring. Dersom det ønskes nærmere avklaring av byggegrunn, grunnforhold eller fundamentering, må dette undersøkes gjennom utvidede undersøkelser, eksempelvis ved geoteknisk vurdering, grunnundersøkelser eller annen egnet fagkyndig kontroll.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett og er av ukjent alder. Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon som viser at

Tilstandsrapport

ledningene er skiftet eller rehabilitert i nyere tid. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• G2 settes på grunn av ukjent, og mulig høy, alder samt usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert eller opplyst om konkret funksjonssvikt ved befaringen, men manglende kunnskap om alder, materiale og tidligere tiltak gir økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre eller aldrende utvendige ledninger kan over tid få redusert funksjon som følge av korrosjon, materialnedbrytning, forskyvninger, rotinntrengning eller skader i skjøter. Dette kan medføre lekkasje på vannledning, redusert kapasitet, gjentatte tilstoppinger eller lekkasje fra avløpsledning. Fordi ledningene ligger skjult i grunnen, kan begynnende skader utvikle seg uten synlige symptomer.

Det bør innhentes tilgjengelige opplysninger om alder, materiale og eventuelle tidligere arbeider på ledningene. Ved symptomer som redusert vanntrykk, misfarget vann, treg avrenning, gjentatte tilstoppinger eller andre funksjonsproblemer bør ledningene undersøkes nærmere.

For avløpsledningen kan kamerainspeksjon være aktuelt for å avklare innvendig tilstand. Ved mistanke om lekkasje eller redusert funksjon på vannledningen bør egnet VVS-/VA-fagkyndig foreta nærmere kontroll. Fremtidig rehabilitering eller utskifting må påregnes dersom alder eller undersøkelser viser begrenset gjenværende levetid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er målt til ca. 94,5 cm fra terrassedekke til topp rekkverk.

• Rekkverket har lav høyde sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå for trapper, og det mangler håndløper langs vegg, samt at åpninger i rekkverket er over krav. Forholdene gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden er lavere enn det som kreves etter dagens sikkerhetsnivå for rekkverk på balkong/altan. Forholdet rapporteres som et sikkerhetsmessig avvik.

For lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall fra altanen. Avviket har særlig betydning ved opphold nær rekkverket og kan medføre økt personskaderisiko ved fall. Rekkverket bør forhøyes eller bygges om slik at høyde og øvrig utforming tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Eventuell utbedring må utføres uten å svekke rekkverkets innfesting eller stabilitet.

• Lavt rekkverk gir redusert sikring mot fall. Manglende håndløper gir dårligere støtte ved ferdsel i trappen og kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Rekkverket bør forhøyes eller bygges om slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå. Det bør i tillegg etableres håndløper langs vegg med egnet høyde og utforming, samt at åpninger reduseres til maksimalt 10cm. Eventuelle tiltak i felles trappegang bør avklares mellom seksjonseierne dersom konstruksjonen er felles.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

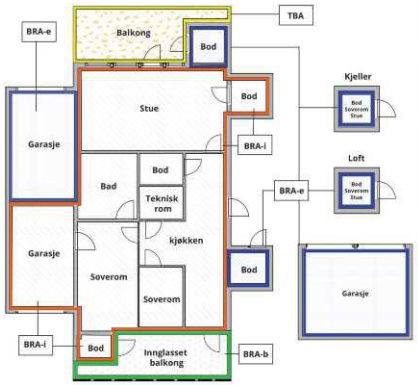
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	7
Loftsetasje	33			33	
Kjelleretasje		5		5	
SUM	**97**	**5**			**7**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, spisestue/kjøkken, stue, 2 soverom		
Loftsetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjelleretasje		Bod	

Kommentar

Det er opplyst at seksjonen gjennom intern avtale mellom seksjonseierne disponerer/har eksklusiv bruksrett til felles trappegang, bod og vaskerom i kjeller. Arealene er ikke opplyst å være tinglyst som tilleggsareal eller formelt seksjonert som en del av den aktuelle seksjonen. De er derfor kun omtalt i rapporten som arealer seksjonen disponerer etter intern avtale. Felles trappegang og vaskerom i kjeller er vist på planskisse for å synliggjøre dagens bruk og tilknytning til boligen, men arealene er ikke medregnet i seksjonens totale arealoppstilling. Rapporten tar ikke stilling til den juridiske gyldigheten, varigheten eller overførbarheten av den interne bruksretten. Dersom dette er av betydning for kjøper, bør avtalen og ansvarsforholdene mellom seksjonseierne dokumenteres og avklares nærmere før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gulvet i loftsetasjen har skjevheter og varierende nivå. Dette påvirker hvor 1,90-meters høyden mot skråtaket inntreffer og gjør avgrensningen av måleverdig areal mindre entydig. Arealet på loftet er derfor fastsatt med en viss måleusikkerhet og må betraktes som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Loftsetasje:
- Inntegnet bod er ikke etablert, og deler av dette arealet er i dag innlemmet i entréen.
- Byggemeldt toalettrom er etablert som fullverdig bad.
- Arbeidsrom er etablert som kjøkken.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom er innlemmet i dagens stue/kjøkken.
- Deler av omgjort soverom er innlemmet i dagens soverom (soverom 1).
- Opprinnelig kjøkken er flyttet til opprinnelig stue, samt at det er etablert soverom (soverom 2) i opprinnelig kjøkkenareal.
- Opprinnelig avdelt gang, toalettrom og bad er slått sammen og danner dagens bad.

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

Engvegen 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 58
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Videre beskrivelser er kommentert i selgers egenerklæring, samt i rapportens kapitler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Ingvild Borgen Moe	Kunde
	Joakim Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	14	58		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Engvegen 8

Hjemmelshaver
Moe Ingvild Borgen, Olsen Joakim Hovdal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		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
Infoland.no		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

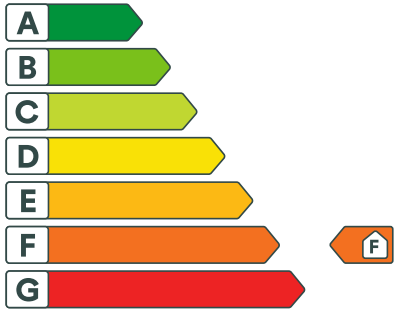
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	**Engvegen 8, 7046 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347845**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10537096**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **302,67**



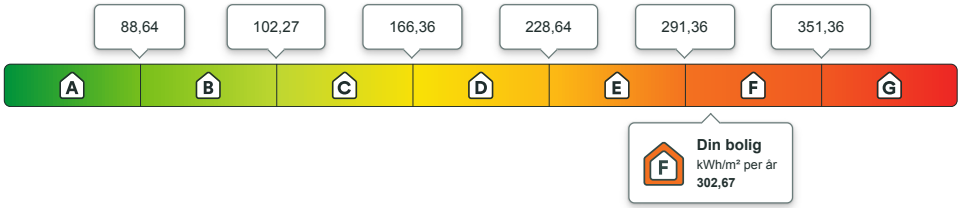
Engvegen 8, 7046 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **30 508,71**	kWh/m² per år **314,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Engvegen 8, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Engvegen 8, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på 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.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 3719
Bygg.jnr. 447/50

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Prøsets. gate B-7. nemlig 2 etj. 2-mannsbolig

hvilket eieren herr. Einar Hagen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 7/1-52

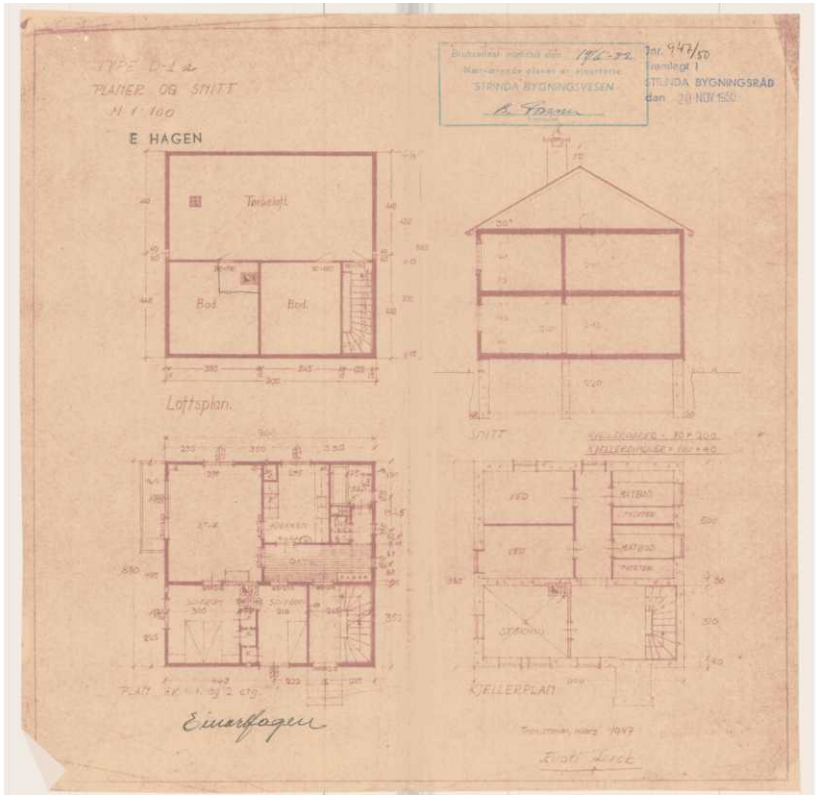
B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I-rden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 4/2-52

Ørl. Strømsheim



TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf 07546375 - 546381
Telefax 07 546705

Sak nr.: DB 0201/91
Referansenr.: T/00135/91

B Y G G E T I L L A T E L S E

Kristiansen Skule
Havrevn. 5

7046 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 08.00 - 15.30.

Trondheim 12.04.91

BYGGESTED : ENGVEGEN 8 G.nr. 00014 B.nr. 0058

BYGGHERRE : Kristiansen Skule

ARBEIDES ART : TILB/OMB.LOFT
BYGGETS ART : BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 12.03.91.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det gis varsel om dette i god tid.

.....
fagsjef

Kåre Rygdahl

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

1

BYGGESTED	Havrevegen 5
BYGGHERRE	Skule Kristiansen.

Den 18-4-86 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid

for Garasje

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

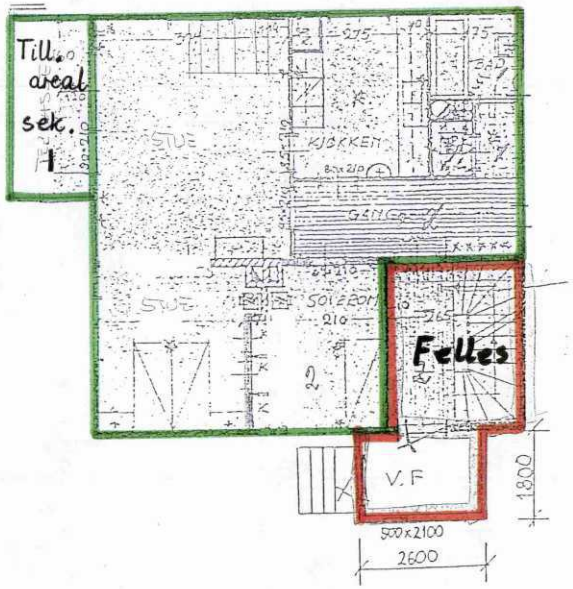
Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 525,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 14-5-86

Harald F. Taugen.
saksbehandler

* Se baksiden.

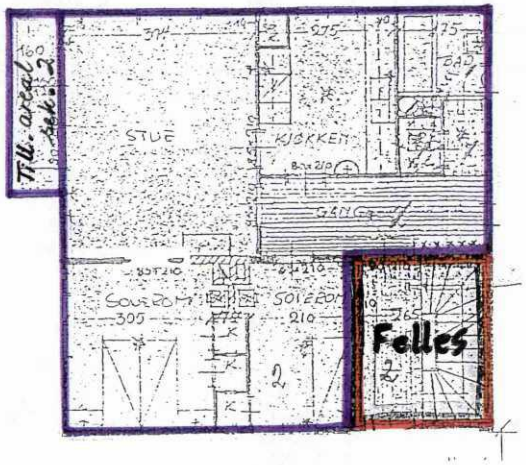
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 14 Bnr. 58
Seksjon nr.: 1
Felles



PLAN 1. ETG.

side 2

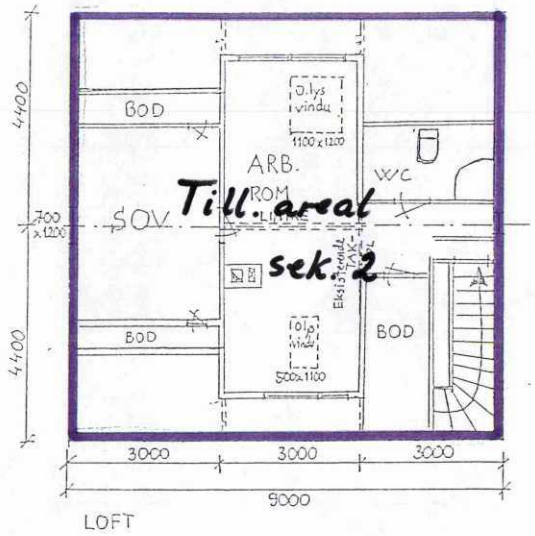
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 14 Bnr. 58
Seksjon nr.: 2
Felles



PLAN 2. ETG.

side 3

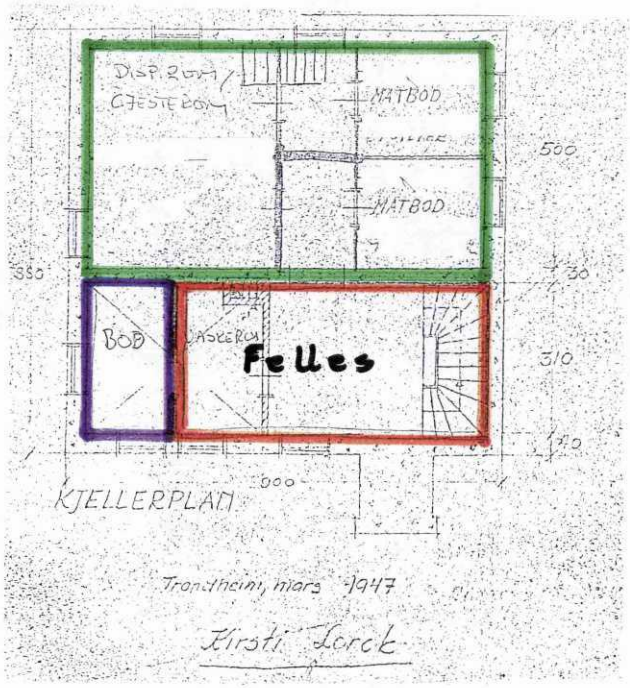
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 14 Bnr. 58
Seksjon nr.: 2
Felles



PLAN LOFT

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 14 Bnr. 58
Seksjon nr.: 1 + 2
Felles



PLAN KJELLER

side 5

Vedtekter

for Sameie Engveien 8,
7046 Trondheim

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte den 08.10.2026

Sameie Engveien 8 består av to seksjoner, seksjon 1 er første etasje samt innredet del av kjeller og seksjon 2 er andre etasje samt loft. Fellesareal er entre, trappeoppgang (hele trappeløpet).

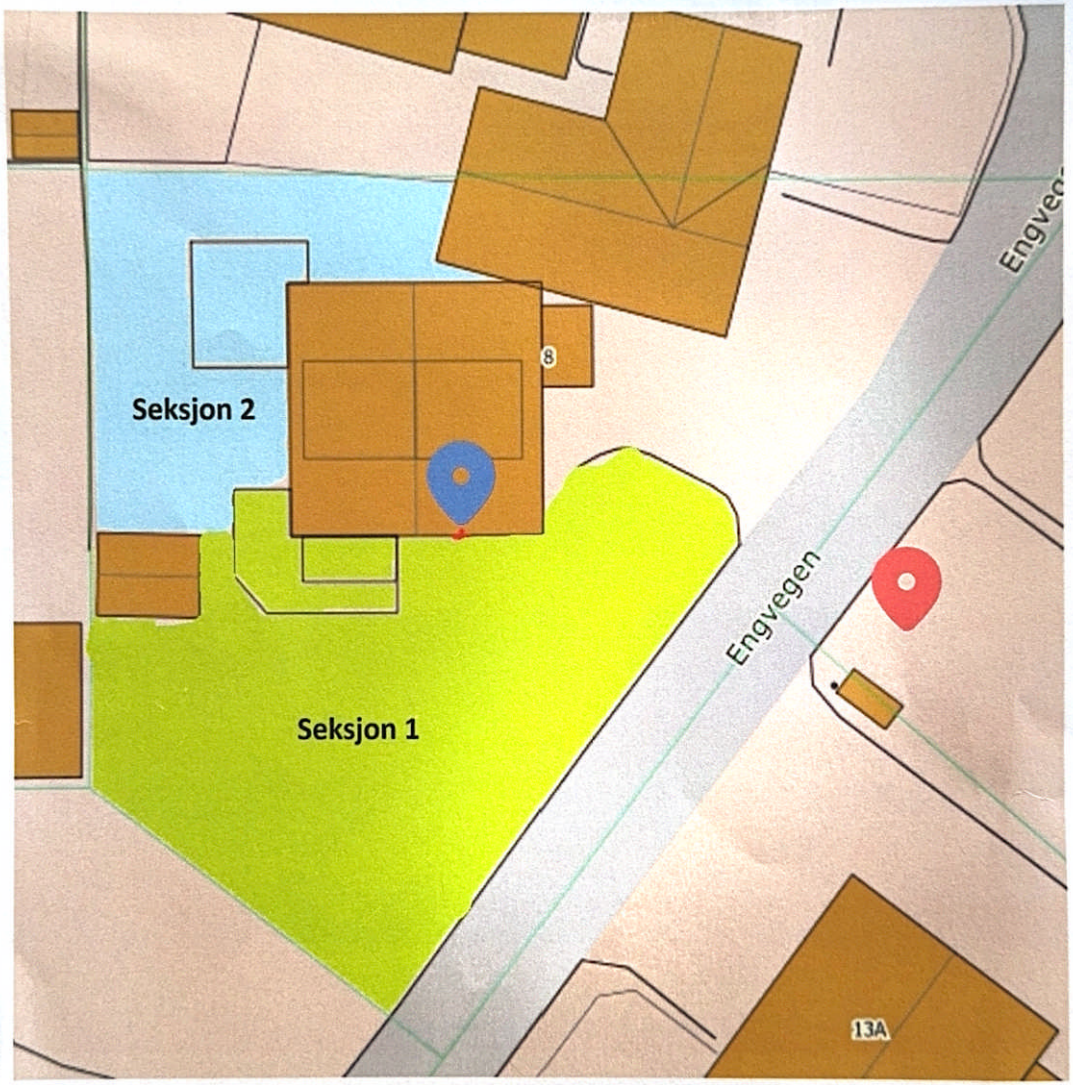
Følgende vedtekter er gjeldende for sameiet:

- Seksjonene er solidarisk ansvarlig for alt tomtemessig vedlikehold av eiendommen. Med dette menes plenklipping, nødvendig hagearbeid, snømåking, grusing av gårdsplass og annet vedlikehold som er nødvendig for at eiendommen skal framstå som normalt opparbeidet og vedlikeholdt.
- Teknisk vedlikehold og utbedringer skal kostnadsmessig fordeles med 50% til seksjon 1 og 50% til seksjon 2. I dette ligger tiltak for å vedlikeholde eller erstatte utvendig kledning, tak, drenering, stikkledning, kloakk, etc.
- Seksjonene er individuelt ansvarlige for sine elektriske installasjoner samt vann og avløp som måtte befinne seg i fellesareal.
- Det skal utarbeides en liste for rullerende ansvar med hensyn til renhold av innvendig fellesareal. Seksjon 1 skal gjennomføre vask inntre og gang i 1. etasje. Seksjon 2 skal gjennomføre vask i entre, gang og trappeoppgang til andre etasje og loft. Begge seksjonene skal gjennomføre renhold av kjellertrapp og fellesareal i kjeller.
- Gårdsplass har 4 parkeringsplasser. Seksjonene disponerer 2 parkeringsplasser hver.
- Tomtegrunnen er felleseie og retten til å disponere denne er likt delt mellom seksjon 1 og seksjon 2. Seksjon 1 har en stor terrasse på bakkenivå. Seksjon 2 har rett til å etablere terrasse el. platting – fortrinnsvis på husets side mot vest slik at det ikke er til sjenanse for seksjon 1.
- Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til garasje som er oppført på sameiets fellesareal.

Nye bestemmelser:

- Seksjon 2 skal ha eksklusiv bruksrett til fellesareal i kjeller, med unntak av arealet ved trappen som er avgrenset med vegg mot det øvrige kjellerarealet, og som seksjon 1 skal ha eksklusiv bruksrett til.
- Hver seksjon har ansvar for renhold av egen seksjon, inkludert fellesareal som seksjonen har eksklusiv bruksrett til. For øvrige fellesarealer, herunder kjellertrappen, gjelder tidligere bestemmelser om renhold.
- Avmerket areal i hagen disponeres eksklusivt av den enkelte seksjon iht. skravering på kart som er vedlegg til vedtektene.

Avtalen er undertegnet og seksjonene har en utgave hver.



Trondheim den 8/10-26

Hege B. Krokdal

Hege Berge Krokdal

Seksjon 1

Ingvild B. Moe

Joakim Hovdal Olsen

Joakim Hovdal Olsen og Ingvild Borgen Moe

Seksjon 2

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsubestemt. Leieforholdet begynner 01.09.2025 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Bindingstid

Partene har 9 måneder(s) gjensidig bindingstid. Det innebærer at leiekontrakten er uoppsigelig de første 9 månedene av leiekontraktens varighet. Deretter gjelder avtalt betingelser for oppsigelse som eventuelt definert under.

3.3 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 10 500 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto [redacted] om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 21 000, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende akspterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Tilgang til tv via innlogging på utleiers altiboxkonto, kan benyttes på app/apple-tv/pc eller lignende. Internett er 500mb fra altibox, utleiers abonnement. Med leiligheten følger 2 sett a 3 nøkler.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektetes størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

8.3 Partenes øvrige plikter

Utleier har oppgitt følgende om partens øvrige plikter:

> Trapp/fellesareal vaskes en sjelden gang når samvittigheten melder seg.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-epostadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **11.09.2026**

ORDRENR: 9472692

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**14**	**Bnr:**	**58**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**2**
Adresse:	Engvegen 8, 7046 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2067,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2067,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2067,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2067,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 731,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 731,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 2586,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1951,00,- i april 2026

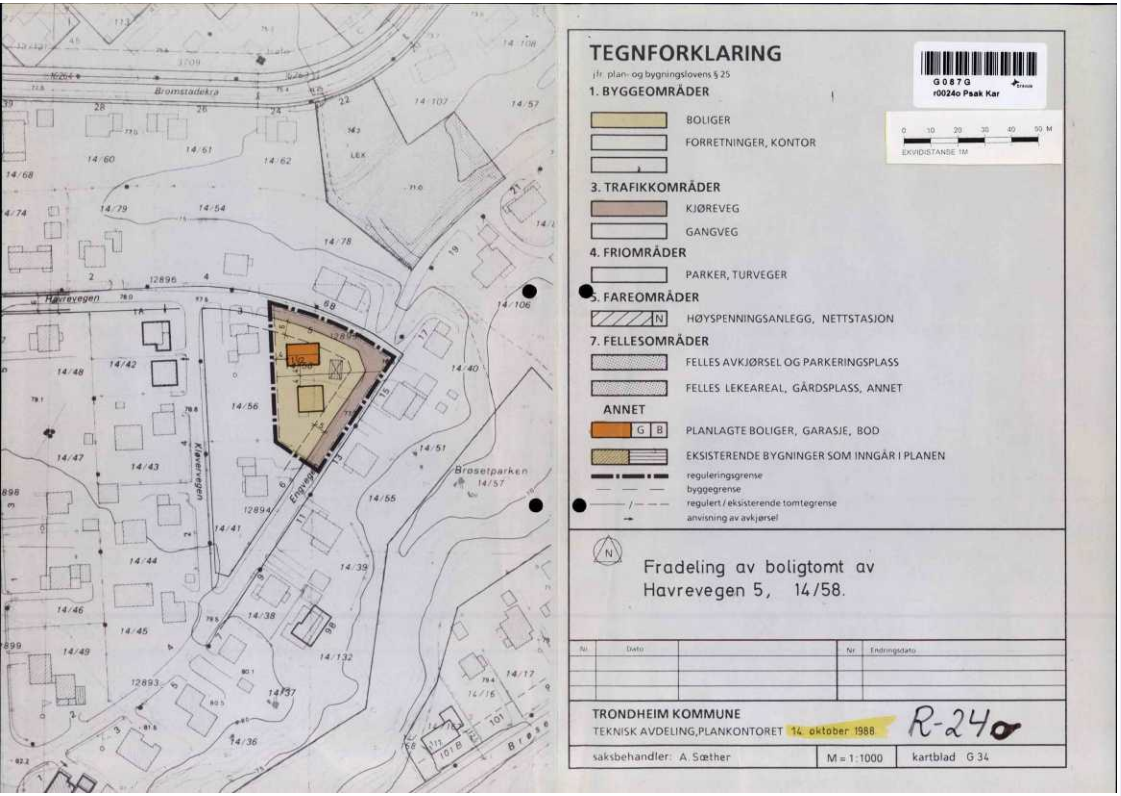
BELØP (norske kroner): 1951,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1951,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1951,00,- i juli 2026

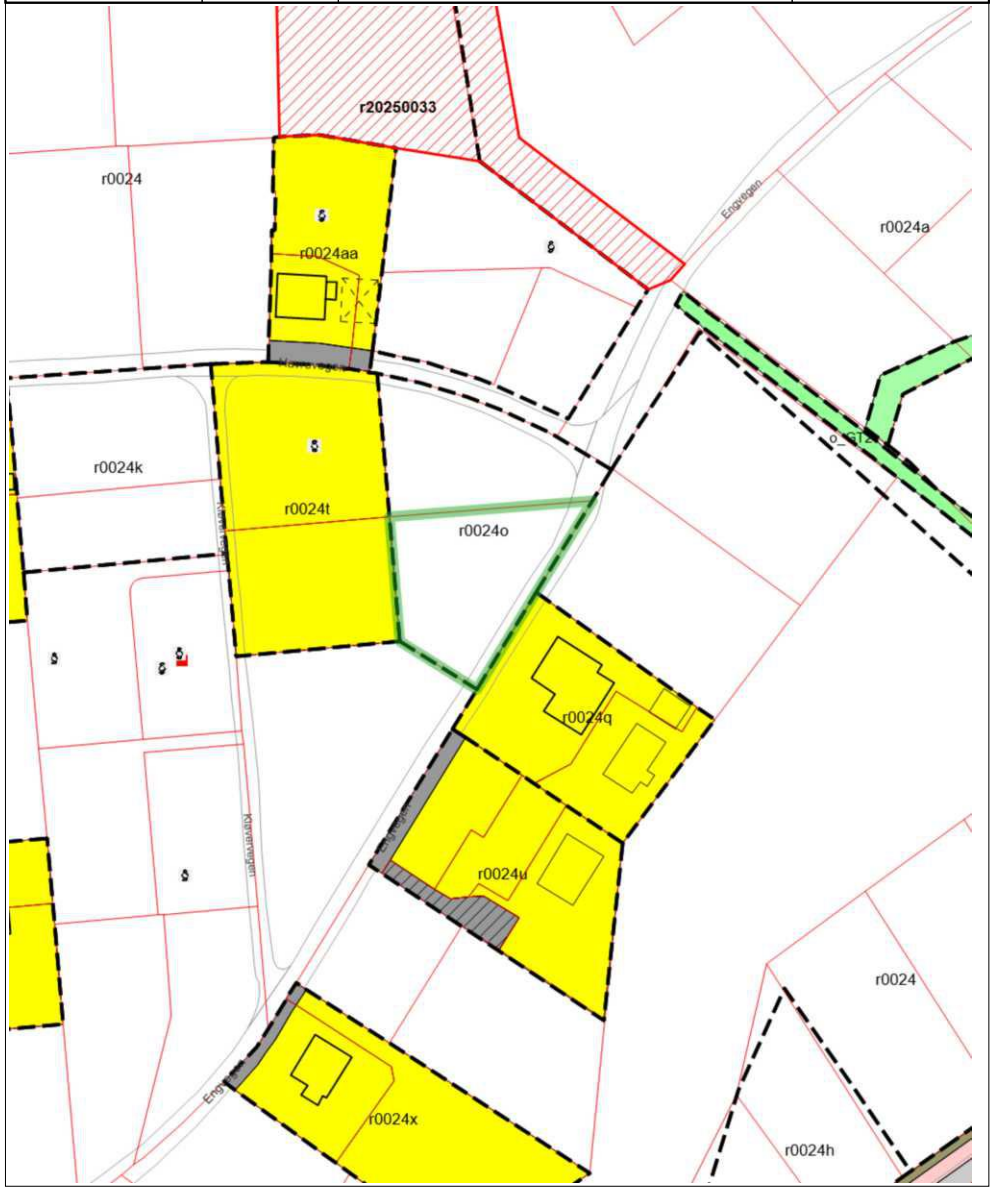
BELØP (norske kroner): 1951,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 22071,00



Reguleringsplaner				
Trondheim	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Engvegen 8 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				

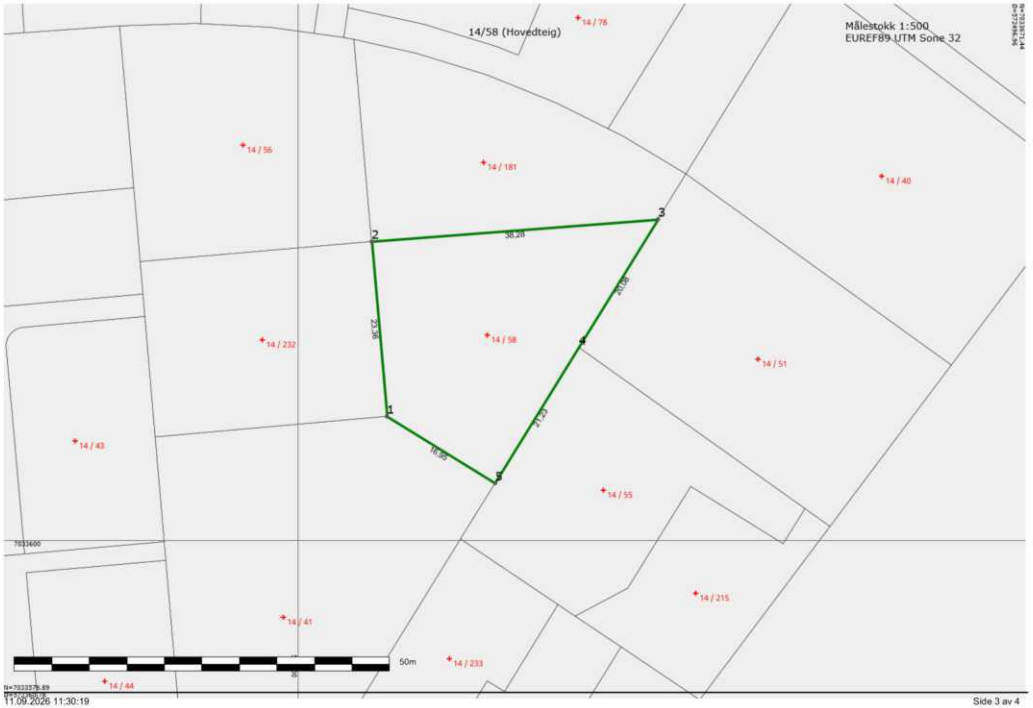
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bolig
- Kjøreveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense





Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Engvegen 8 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

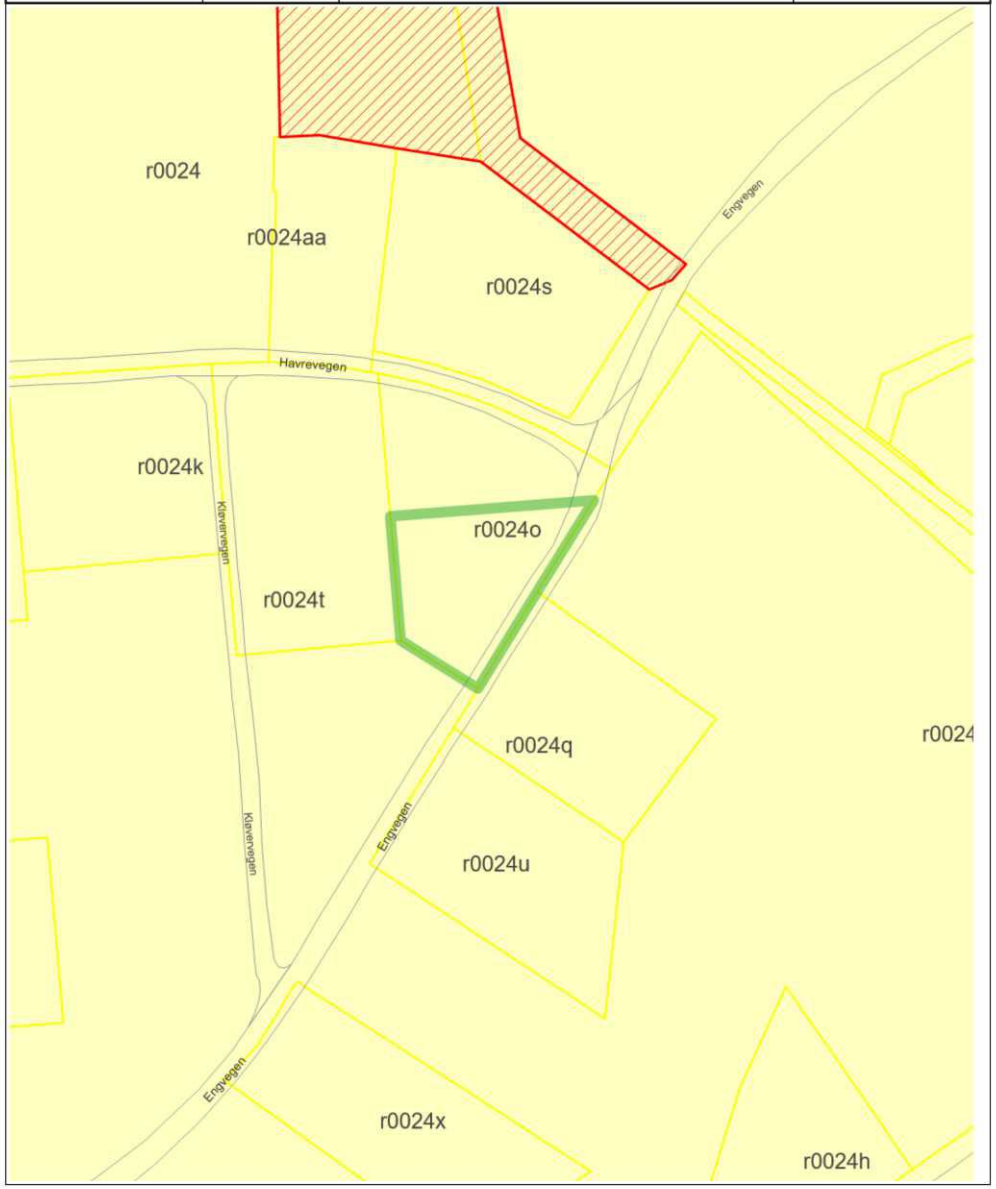
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Engvegen 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

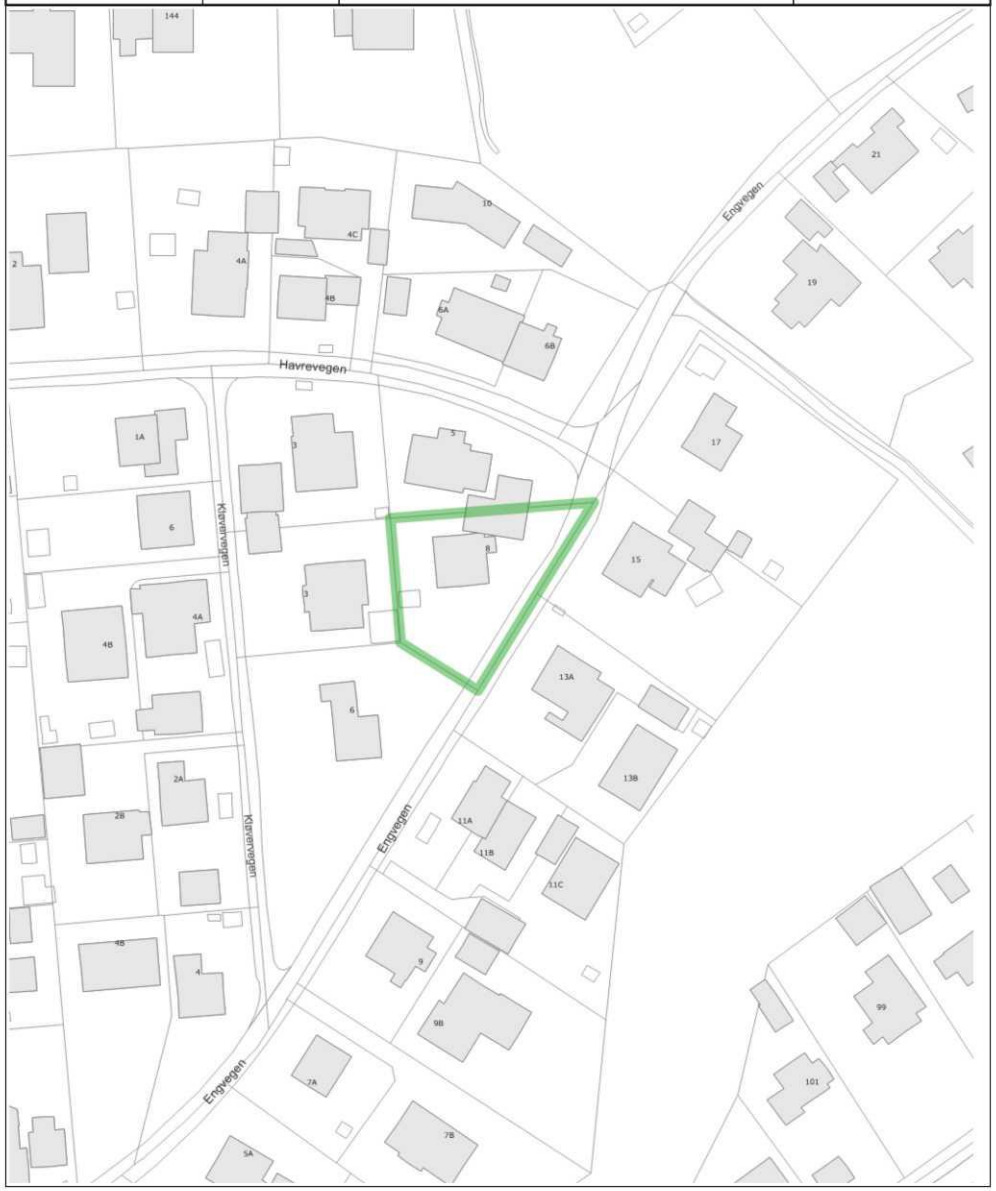
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Engvegen 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260219 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Engvegen 8, 7046 Trondheim.
Gnr. 14, Bnr. 58, Snr. 2, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- 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: 34260219
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no