

Velkommen til

Nordahl Griegs veg 13, 7071 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordahl Griegs veg 13
7071 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 490 000,-
Omkostninger	kr	188 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 678 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA	190 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordahl Griegs veg 13, 7071 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 1069, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 490 000,-
Omkostninger	kr	188 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 678 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 694 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 187 250,-

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

Sum omkostninger kr 188 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
1604,00,- i juni 2025
1490,00,- i juli 2025
1490,00,- i august 2025
1570,00,- i september 2025
1490,00,- i oktober 2025
1490,00,- i november 2025
1570,00,- i desember 2025
425,00,- i januar 2026
425,00,- i februar 2026
2933,00,- i mars 2026
1727,00,- i april 2026
1364,00,- i mai 2026

SUM: 17.578,00,-

Kommunale avgifter dekker vann og avløp, renovasjon, feiing og tilsyn samt eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Areal
BRA - i: 168 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 190 m²
TBA: 34 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
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Boligen har parkering i carport og i felles garasjerekke.

Eiendommen har en ikke oppsigelig bruksrett på midtre garasjeplass i et 3-ports garasjeanlegg som ligger på eiendommene gnr. 103, bnr. 1493 og 1509. Midtre garasjeplass ligger på gnr. 103, bnr. 1509. Til bruksretten er det knyttet adkomstrett over eiendommen gnr. 103, bnr. 1509 samt rett til å parkere en bil foran garasjeporten.

Tomt
Tomtestørrelse er 811 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med mye vegetasjon.

Byggeår
1977 Påbygget i 1994 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje.
Eksternt bruksareal: Bod.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, gang, kontor, 3 bad, vaskerom, 2 boder, 4 soverom, spisestue, stue og kjøkken.

Eksternt bruksareal: Bod og trapperom.

Standard
Entré:
Flis på gulv, panel og malt tapet på vegger, plater i himling.

Gang:
Flis på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Kontor:
Flis på gulv, malt tapet på vegger, plater i himling.

Bad 1:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjnisje med skyvedør og dusjgarnityr montert er på vegg. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap, overskap og speil.

Bad 2:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Veggmontert WC. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap og speil.

Bad/dusjrom:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, plater i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar, varmtvannsbereder og overskap og sikringsskap.

Boder:
Vegg-til- veggteppe og laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate/plater i himling.
Innredning: Hyller.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Hems med trapp.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobesystem.

Soverom 4:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Stue:
Parkett på gulv, panel og malt tapet på vegger, panel i himling.

Spisestue:
Parkett/skipsgulv på gulv, panel og tegl på vegger, panel i himling.
Innredning: Vedovn, åpen peis og varmepumpe.

Kjøkken:
Parkett på gulv, panel på vegger, panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Bydelen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og her har du gangavstand til disse. Granåsen-skisenter ligger ca. 3,5 km unna som er Trondheim hovedarena for vinteridrett, knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Området har et bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder, boligen sokner til Byåsen Barneskole og Ugla Ungdomsskole.

Ikke langt fra boligen ligger Theisendammen, Lianvannet, Baklidammen, Haukvannet og Kyvannet hvor det er svært populært å bade og gå tur på varme sommerdager. Lianvannet og Kyvannet er innen gangavstand.

Dersom man ønsker å drive med idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball, samt ligger den nybygde Myrahallen i gangavstand fra eiendommen Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter. Det er kort vei til trikken som har hyppige avganger til Sentrum.

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1977 og er på 1 etasje. Tilliggende bod er oppført i 1. etasje + kjeller.
Grunnmur er oppført av betong. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og noe tegl.
Den valmede takkonstruksjonen er tekket med betongstein.
Vinduer med 3- lags isolerglass.

Byggemåte iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger både midlertidig brukstillatelse og byggegodkjente tegninger fra 02.11.1976.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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

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

Energimerking
E - ORANSJE

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1038r Nordal Griegs veg 24, 103/344. (25.11.2004)

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg, og privat vei som vedlikeholdes av Nordahl Griegs veg 15, 13 11 og 9.

Nordahl Griegs veg 13 betaler 3.500 per sesong for brøyting, strøing og vedlikehold av felles oppkjørsel.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 683 071,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 732 284,-.

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
Ole Lehn og Maria Lehn

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

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- WC er utvidet mot gang.
- Opprinnelig soverom er åpnet opp mot stue og er nå kontor.
- Opprinnelig kontor er i dag soverom 2.
- Det er bygd på inngangsparti med entré, bod, bad og soverom.
- I opprinnelig åpen stue- og kjøkkenløsning er det satt opp en skillevegg.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 490,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.150,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 14.000,-
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: Fyksen takst
- Fotograf: Nonstad foto

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

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

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

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 30-06-2026 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/dusjrom > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjeller under bod fremgår ikke av byggemeldte tegninger, utover en trapp med teksten "ned til grønnsakskjeller". I byggetillatelsen står det at huset oppføres med 1. etasje uten kjeller. Etablering av kjeller vil være et søknadspliktig tiltak.
- Opprinnelig toalettrom er utvidet og benyttes i dag som bod. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

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.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

2. Tilleggskommentar
Det enste jeg vet er at hovedbad er pusset opp etter 2020. Dette kan jeg forsøke å finne papirer på.
Det er synlig fuktskade ved kjøkken. Dette er nok etter vannskål til hund.
Skal forsøke å finne alt av dokumentasjon på utbedringer/oppussing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 30.06.2026
- energiattest
- kommunale avgifter
- kulturminnekart
- basiskart
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- midlertidig brukstillatelse datert 02.11.1976
- byggegodkjente tegninger
- tinglyste erklæringer
- selgers egenerklæring datert 30.06.2026

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

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

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

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

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








13
















BOSCH




















VERDENS ATLAS
BIMCORDOOR
Alle dør alene
WILBUR SMITH
DRIVERS VADEMEKUM


























KOHLER





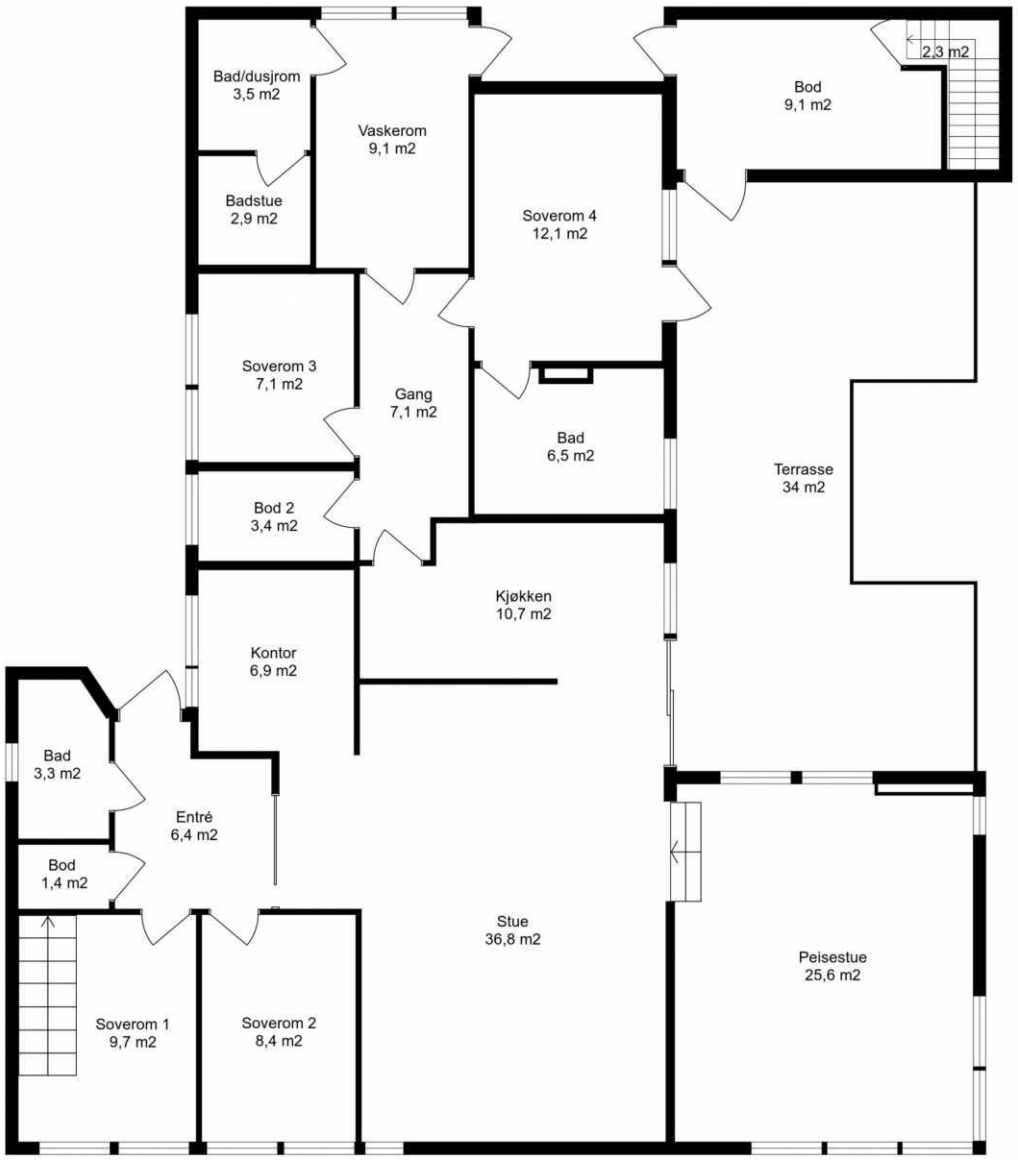



3




61

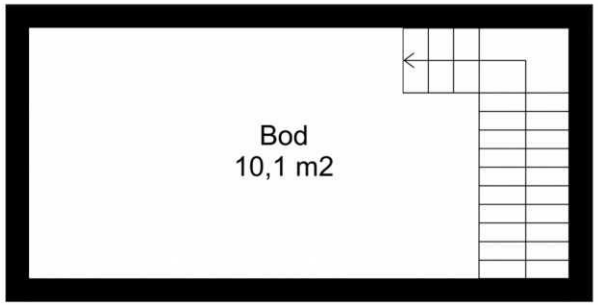
1. etasje



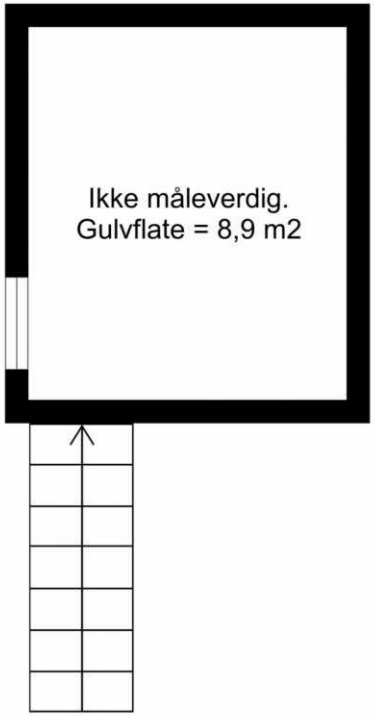
FYKSEN TAKST

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

Kjeller under utvendig bod



Hems over soverom 1



FYKSEN TAKST

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 103, bnr. 1069

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14482-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** XD5258

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk takst

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

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

André Krogstad

andre@fyksentakst.no
970 09 883

FYKSEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

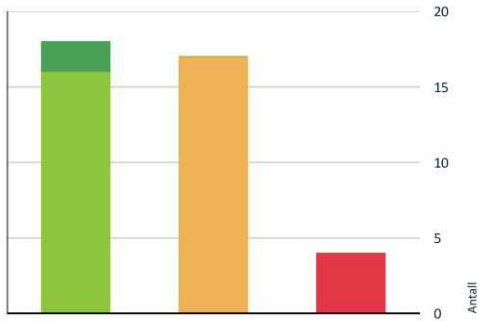
Enebolig

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

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Kjeller under bod fremgår ikke av byggemeldte tegninger, utover en trapp med teksten "ned til grønnsakskjeller". I byggetillatelsen står det at huset oppføres med 1. etasje uten kjeller. Etablering av kjeller vil være et søknadspliktig tiltak.
- Opprinnelig toalettrom er utvidet og benyttes i dag som bod. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

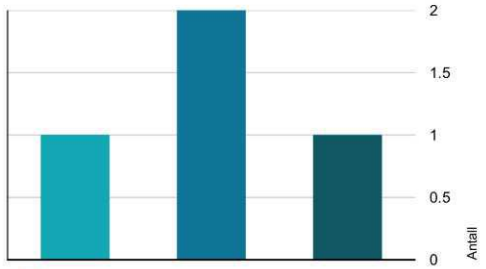
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/dusjrom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Huset ble tilbygd mot øst med nytt inngangsparti, soverom, bod og bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongstein fra byggeår, undertaket består av asfaltpapp. Taket ble besiktiget fra område ved pipe og gående langs møne pga manglende forsvarlig adkomst til øvrige deler av takflatene.

Taket over carporten har torvtak.

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

Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

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

Mosen anbefales fjernet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Deler av yttervegger i peisestue er oppført av tegl. Fasadene er kledd med stående bordkledning. Det registreres bruk av klosser bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. Dette som hinder for mus og gnager, klossene er av mindre dimensjon slik at luftingen blir ivaretatt.
Kledningen har oppnådd en alder hvor hyppigere tilsyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er oppført av W-takstoler i tre med taktro over. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke i vegg på hemsen. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved ventilasjonsaggregat da det ikke er gangbart gulv på øvrige deler.
Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.
Takkonstruksjonen over soverom 1 og hems, samt over bod er lukket og kledd uten mulighet for kontroll.



Kaldloft



Normale fuktverdier

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i al hovedsak malte/lakkerte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Noen vindu og glassruter er byttet i nyere tid.

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

De fleste vinduene er av eldre dato og har nedsatt funskjon mtp. tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og balkongdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre dato og har nedsatt funksjon mtp. tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen i hagen er av ukjent eldre dato og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Videre er det en del skjevheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting og overflatebehandling anbefales.

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende eldre dato. Det er parkett, laminat og flis på gulv, malte flater/panel/tapet/strie på vegger og panel/plater i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater har en noe bruks-og aldringsslitasje enkelte steder, spesielt på gulv ved kjøkken og ellers i soner med høy bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing og utskiftning av enkelte overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Guvl mot grunn består av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

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

Avviket ble målt på stuer og i entré.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår. Peis fra og vedovn er tilkoblet på stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Under boden ved carporten er det en liten kjeller. Rommet består av eksponert mur, hulltaking er derfor ikke foretatt.
Kjelleren ventileres via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator registreres høye fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.
Tiltak på utvendig drenering og fuktsikring bør vurderes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp fra 1994 mellom soverom 1 og hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har ikke tilfredstillende tettsjikt, ved kontroll i sluk er det ingen membran/mansjett i overgang mellom gulv og sluk.
- Rommet og dets installasjoner har oppnådd forventet levetid. Vanntettheten er derfor også svært usikker.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2017. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger, men en tilbudsbeskrivelse i kontrakt er fremvist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Veggmontert WC. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap og speil.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt bak dusjsone fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Vurdering av avvik:

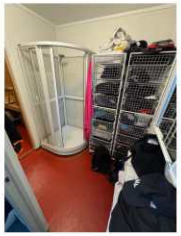
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er ikke tilfredstillende tettesjitk på vegg i våtsone, overlapp mellom malt strie og gulvbelegg er ikke tett. Rommet og dets installasjoner har oppnådd forventet levetid. Vanntettheten er derfor også svært usikker.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot badstue/yttervegg. Det ble utført hulltaking i vegg mellom

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

vaskerommet og badet, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er høye fuktindikasjoner på gulv rundt sluket, skader i tilstøtende deler kan ikke utelukkes.
- Rommet og dets installasjoner har oppnådd forventet levetid. Vanntettheten er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Høye fuktindikasjoner ved sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved enkel funksjonstest med et lett papir påvises svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det ble foretatt en visuell inspeksjon av badstue, kombinert med fuktsøk, ingen høye fuktindikasjoner ble registrert. Det ble heller ikke påvist tegn til lekkasje eller ubehagelig lukt på befaringsdagen. Ovn ble ikke funksjonstestet.
Badstuen, som er plassbygd, er en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det forutsettes at badstuen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det er kun en ventil opp ved himling, dette skaper ikke riktig luftutskiftning ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bedre ventilasjon anbefales etablert.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran og vanninntak er plassert på vaskerommet.

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på badet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra 2017.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er i all hovedsak synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er montert på kaldloftet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-luft varmepumpe montert på stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert på vaskerommet. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp. Tanken har fast eltilkobling.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringene er trolig byttet i 2023 i følge fremlagt tilbud og kursfortegnelse i sikringsskapet. Øvrig anlegg i boligen er i all hovedsak fra byggeårene. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Spørsmål til eier settes til ukjent da dette er et fullmaktsalg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

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

Nordahl Griegs veg 13 , 7071 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1069
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Ingen ting er synlig på utvendig side. Da boligen er bygd uten kjeller kan det ikke utelukkes at drenering og fuktsikring av grunnmur er sløyfet.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere.

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

Jmfr. fukt i kjeller under bod er et tegn på svikt i/ eller at det mangler utvendig fuktsikring. Dette er uheldig, grunnmur kan trekke vann som kan forårsake skade over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er fra byggeår og er oppført i betong. Utvendig er muren pusset.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boiligen ligger på en høyde. Terrenget ved inngangsparti har fall inn mot huset, men her er det etablert en kum som et kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget mot nord har fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødigefuktbelastninger på grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Kompenserende tiltak som en avskjærende drensgrøft anbefales etablert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

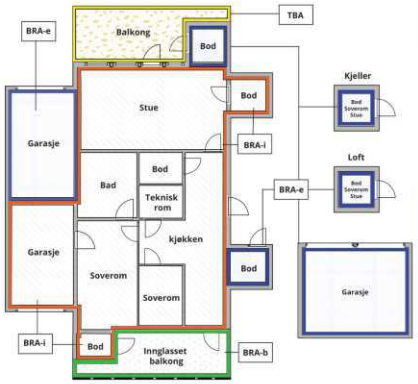
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	168	12		180	34
Kjelleretasje		10		10	
SUM	**168**	**22**			**34**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad 1, bad 2, bad/dusjrom, bod 2, bod 3, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kontor, stue, stue 2, kjøkken, gang, badstue, vaskerom	Bod	
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Kjeller under bod fremgår ikke av byggemeldte tegninger, utover en trapp med teksten "ned til grønnsakskjeller". I byggetillatelsen står det at huset oppføres med 1. etasje uten kjeller. Etablering av kjeller vil være et søknadspliktig tiltak.
- Opprinnelig toalettrom er utvidet og benyttes i dag som bod. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	André Krogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	103	1069		0	811.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordahl Griegs veg 13

Hjemmelshaver
Lehn Maria Sook, Lehn Ole Joong

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Fra Infoland			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	**Nordahl Griegs veg 13, 7071 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**30.06.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-318542**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**182360171**
Gårdsnummer	**103**
Bruksnummer	**1069**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

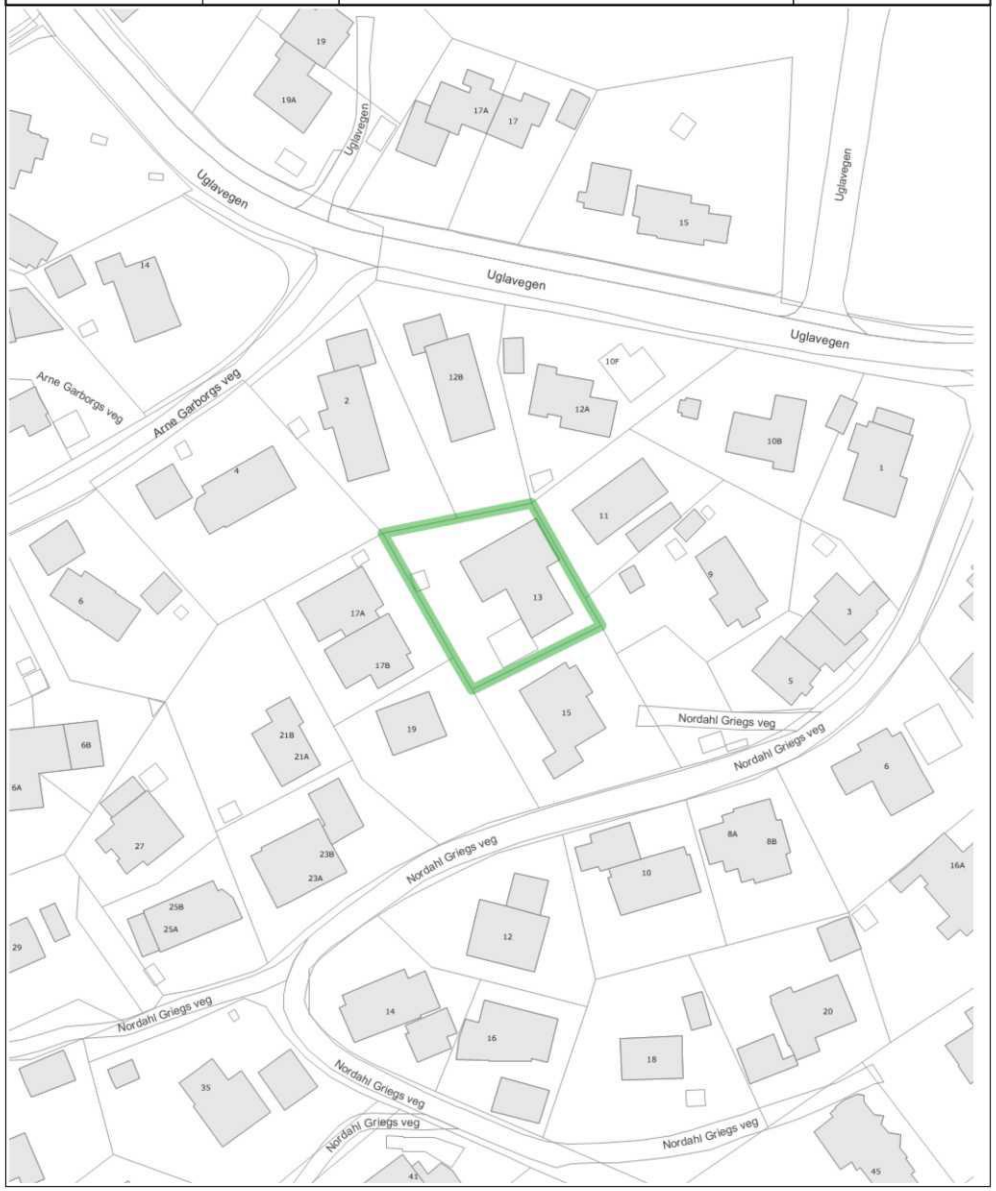
Pr. KVM pr. år **255,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 983 kWh**

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1069	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordahl Griegs veg 13 7071 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 .	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1069	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordahl Griegs veg 13 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

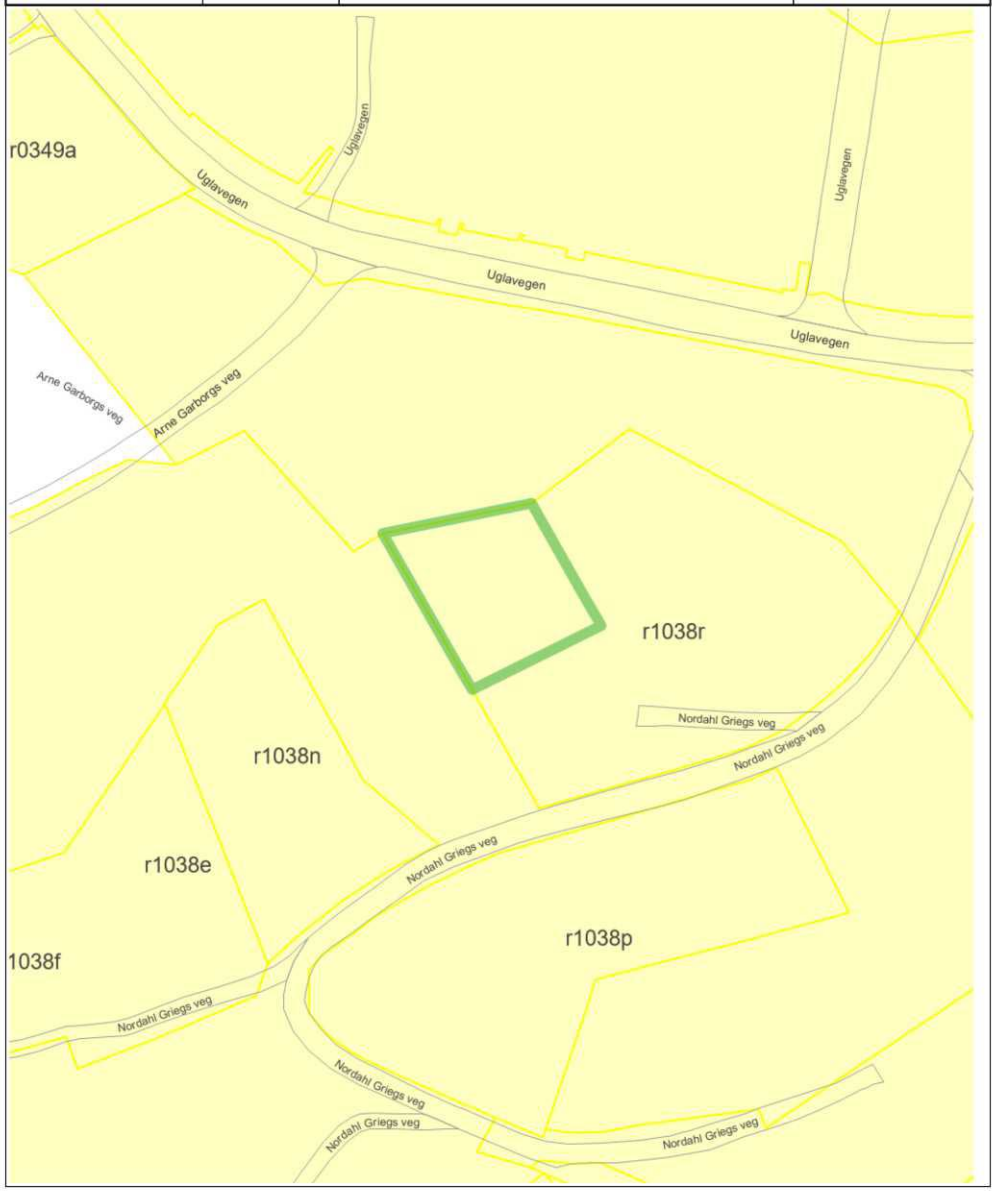
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1069	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nordahl Griegs veg 13 7071 TRONDHEIM			
	Annen info:				



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **17.06.2026**

ORDRENR: 9292390

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**103**	**Bnr:**	**1069**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Nordahl Griegs veg 13, 7071 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1604,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1490,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1490,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1570,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1490,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1490,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1570,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 425,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 425,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 2933,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1727,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1364,00,- i mai 2026

SUM (norske kroner): 17578,00

Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

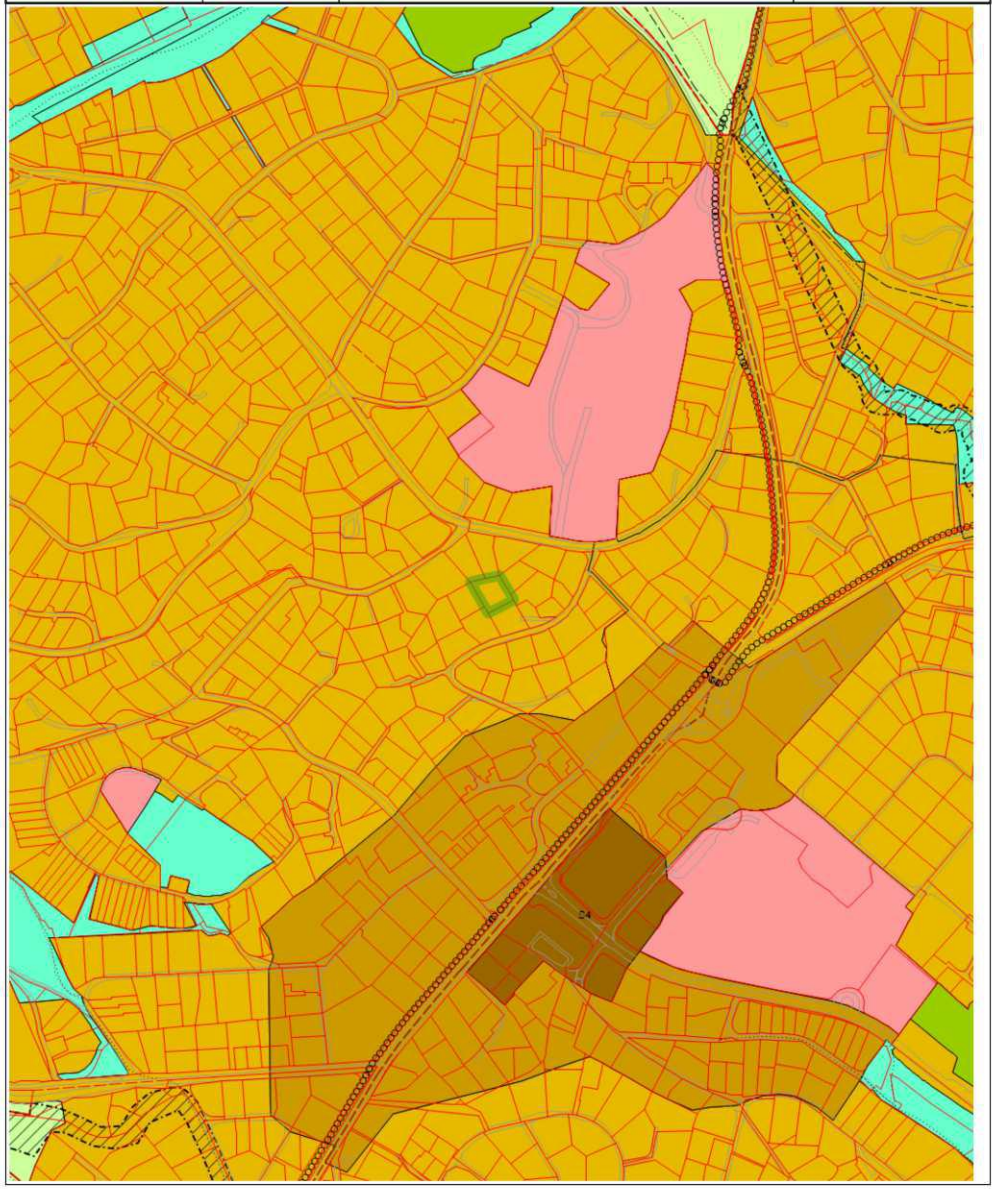
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1069	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordahl Griegs veg 13 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

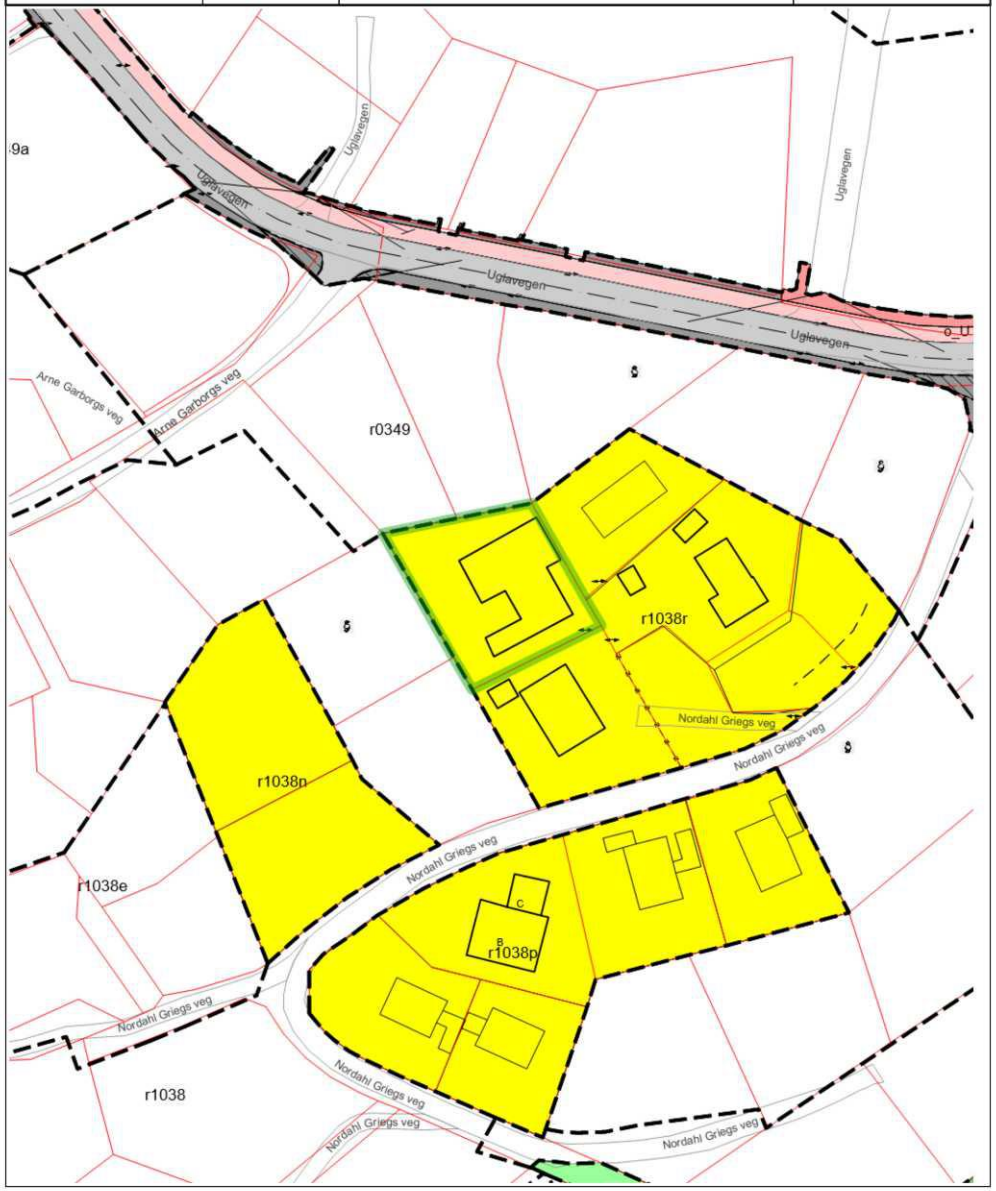
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1069	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordahl Griegs veg 13 7071 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1594/76

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Bjørn Lehn
Arne Garborgs v. 39 B

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Nordahl Griegs veg 22
BYGGHERRE	Bjørn Lehn
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 2.11.1976

og arbeidet er utført i samsvar med de tegninger som er godkjent. ifølge brev dat. 19/4-77.

Arbeidet er besiktiget 1. Rolle - 77

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Enebolig.

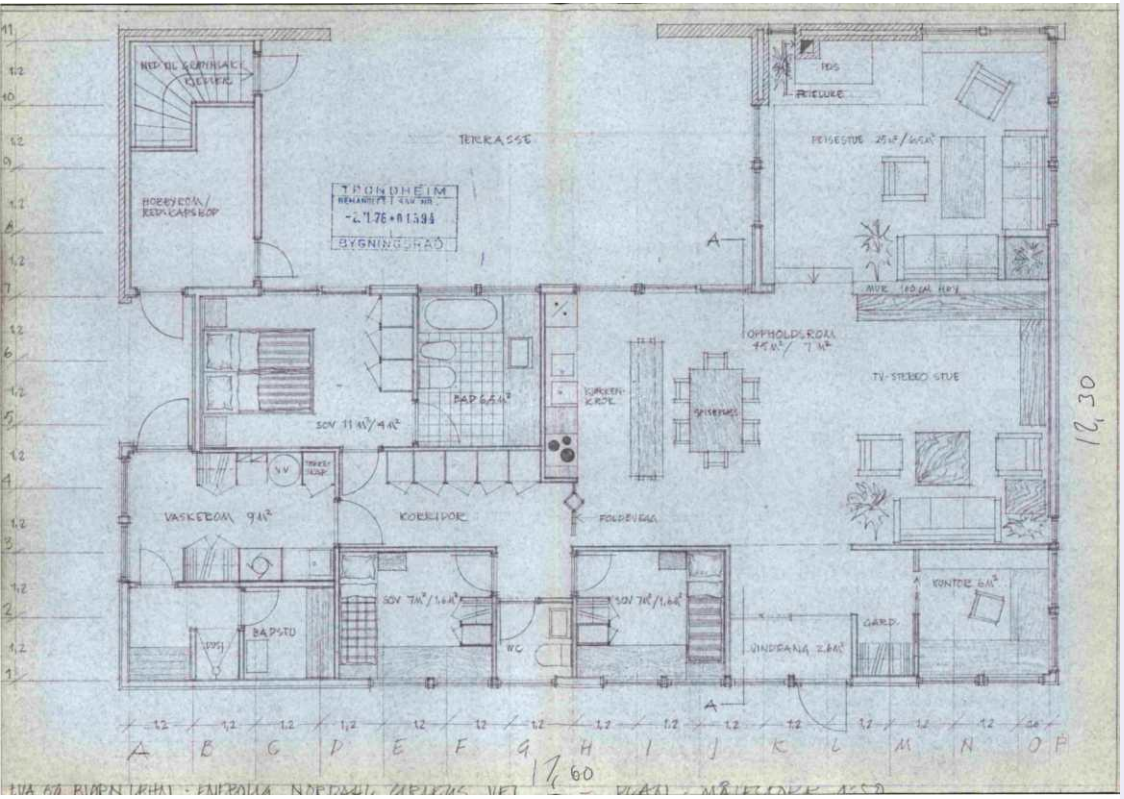
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

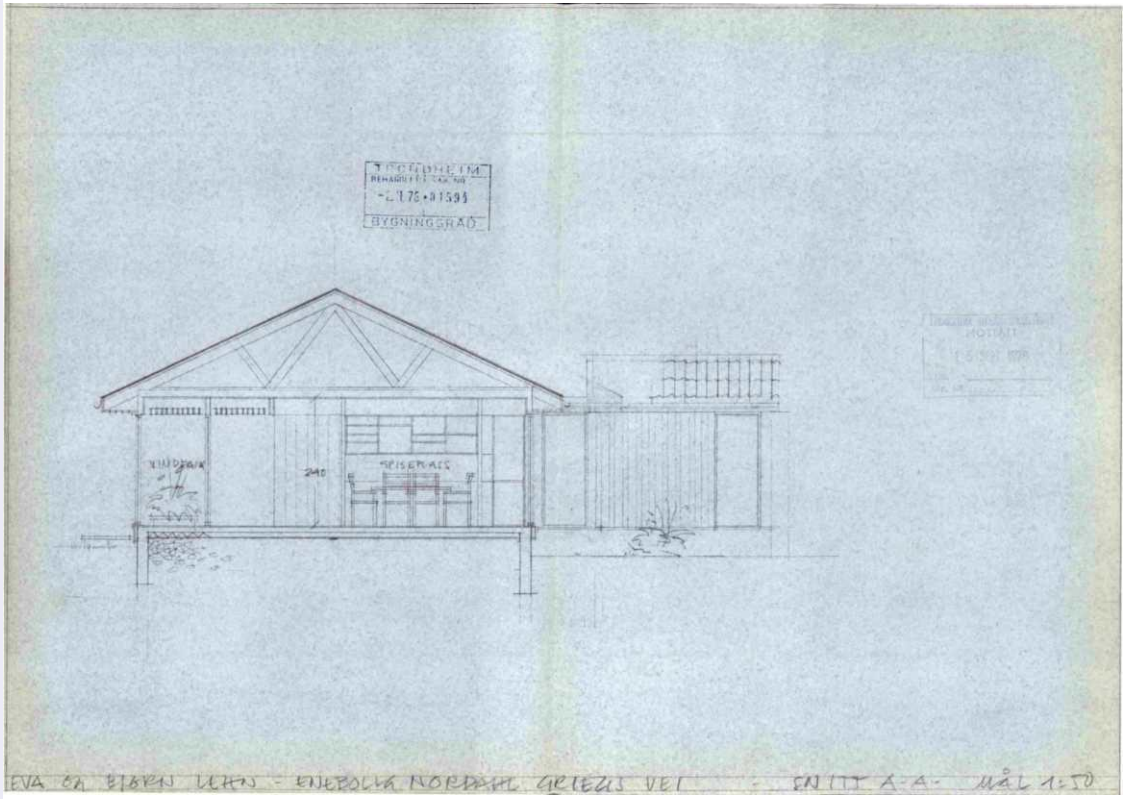
Arbeidet må være fullført innen .....

Trondheim bygningskontroll den 25/10 -77

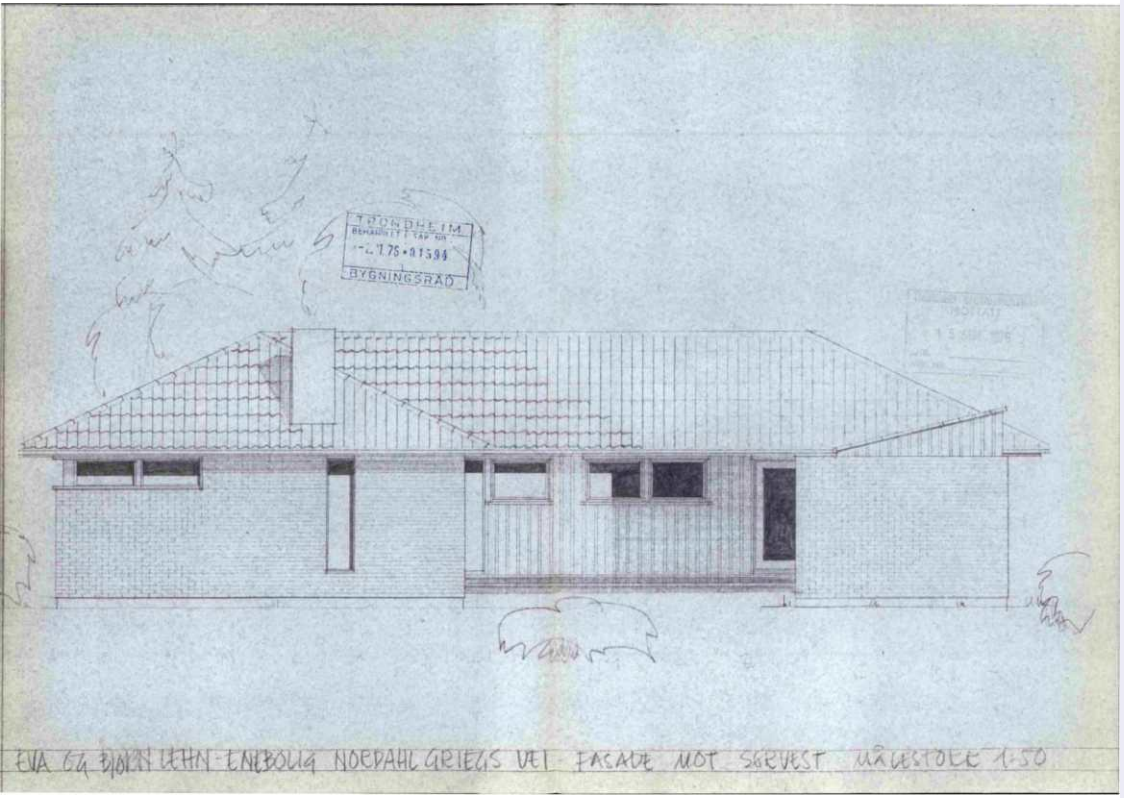
R. Daabak.



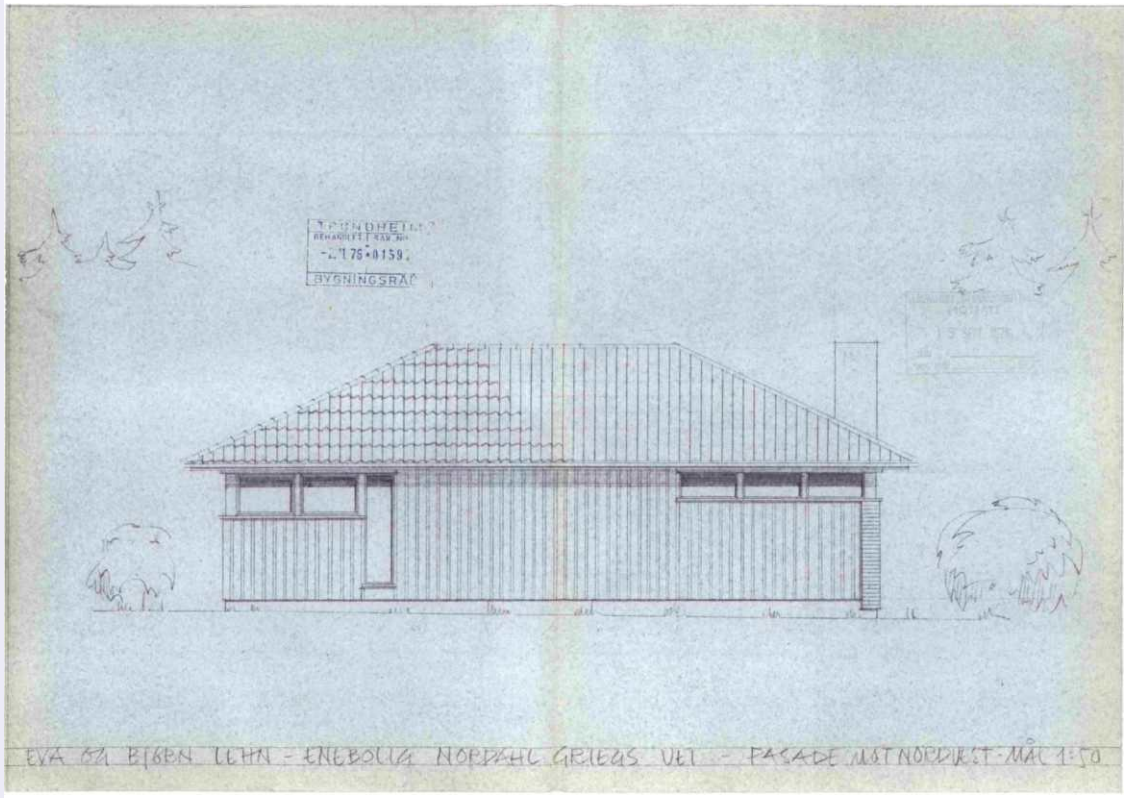
EVA OG BJARNE LEHN - ENEBOLIG NORDRE GRIEGS VEI - PLAN - MÅLESTOKK 1:50



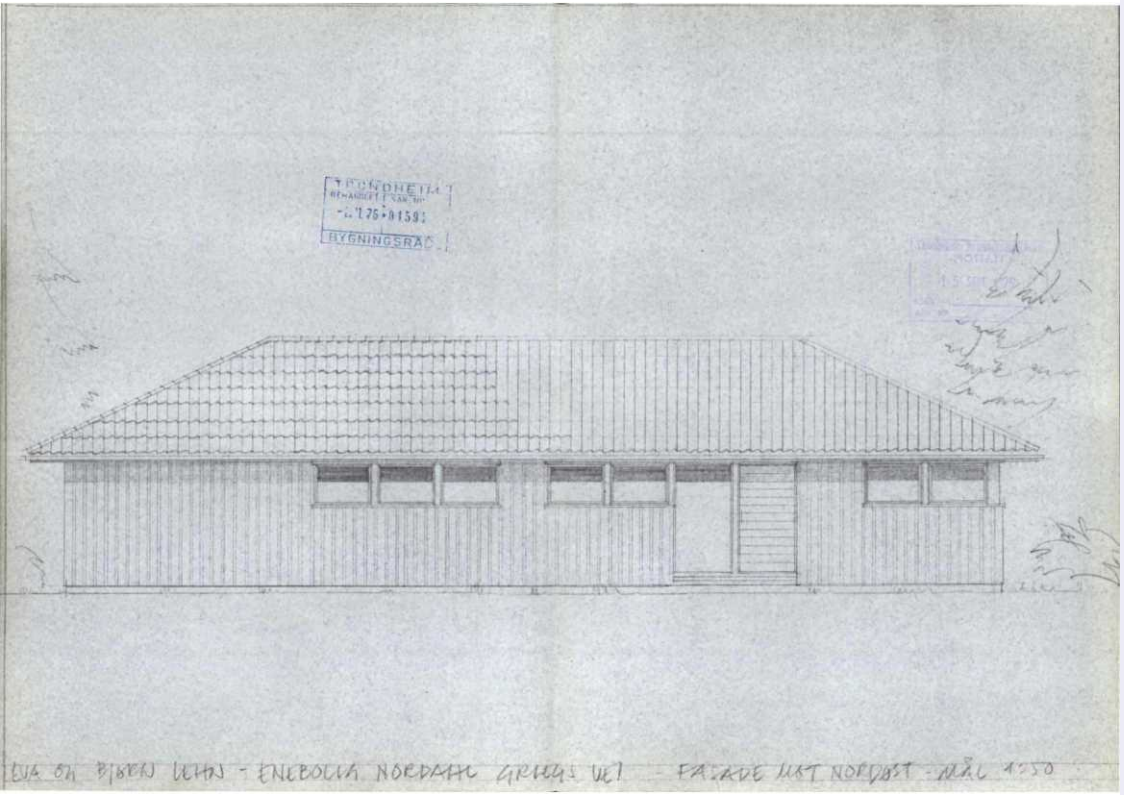
EVA OG BJARNE LEHN - ENEBOLIG NORDRE GRIEGS VEI - SNITT A-A - MÅL 1:50



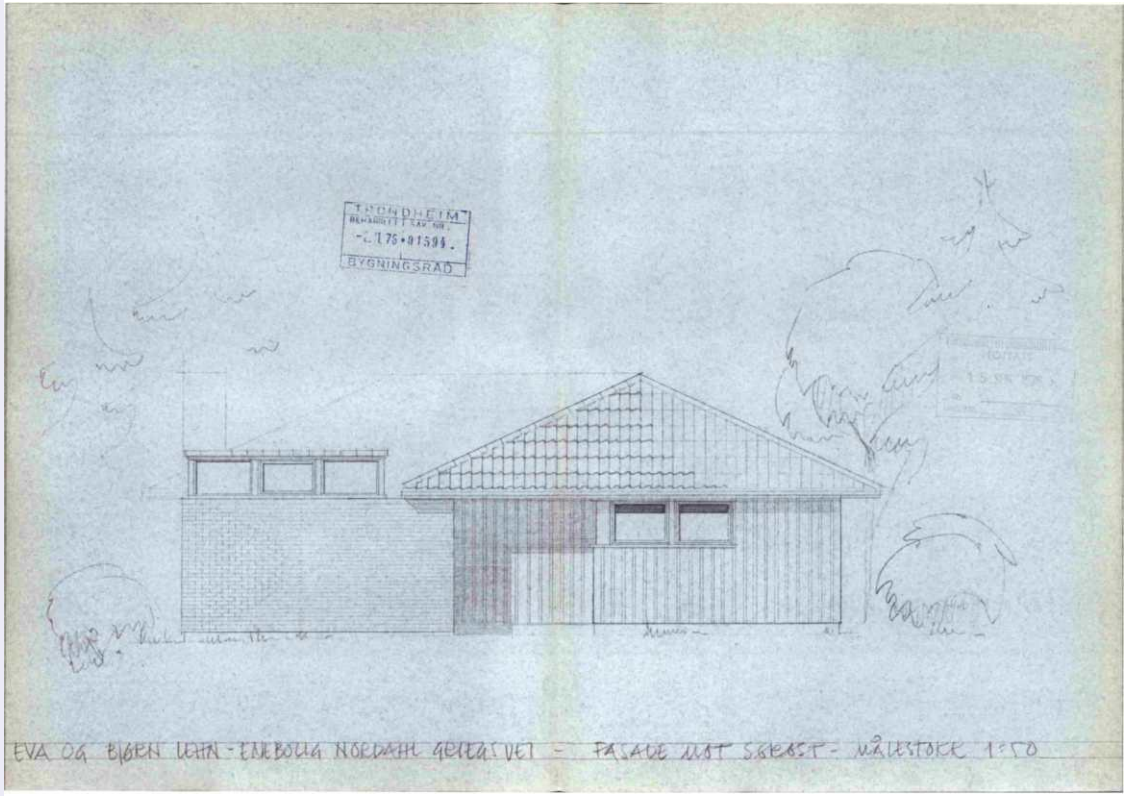
EVA 64 BJØRN LEHN - ENEBOLIG NORDAHL GRIEGS VEI FASADE MOT SØRVEST MÅLESTOKK 1:50



EVA 64 BJØRN LEHN - ENEBOLIG NORDAHL GRIEGS VEI - FASADE MOT NORDØST - MÅL 1:50



EVA OG BJØRN LEHN - ENEBOLIG NORDAHL GRIEGS VEI - FASADE MOT NORDØST - MÅL 1:50



EVA OG BJØRN LEHN - ENEBOLIG NORDAHL GRIEGS VEI - FASADE MOT SØRØST - MÅLESTOKK 1:50

ERKLÆRING

Doknr: 464288 Tinglyst: 11.06.2007
STATENS KARTVERK

1. **Garasjeplass**
Eier av eiendommen gnr. 103, bnr. 1069 har en stedsvarig og ikke oppsigelig bruksrett knyttet til midtre biloppstillingsplass i eksisterende 3-ports garasjeanlegg som ligger på eiendommene gnr. 103, bnr. 1493 og 1509. Midtre biloppstillingsplass ligger på bnr. 1509 og er eid av eier av bnr. 1509. Til bruksretten er knyttet adkomstrett til garasjen over eiendommen gnr. 103, bnr. 1509 samt rett til å parkere en bil foran garasjeporten.

2. **Vedlikehold**
Bruksrettshaver har ikke vedlikeholdsansvar for garasjen med dens indre og ytre deler idet dette ansvaret tilligger garasjens eiere. Dette fritar ikke bruksrettshaver for alminnelig erstatningsansvar hvis garasjen beskadiges.
Indre og ytre orden knyttet til egen bruk av garasjeplassen er bruksrettshavers ansvar.

3. **Driftsutgifter**
Driftskostnader for midtre garasjeplass knyttet til strøm ved drift av port, lys i garasjen og forsikring dekkes av eier av gnr. 103, bnr. 1509.
Hovedlyset utenfor garasjen er knyttet til bnr. 1493.
Snørydding mellom midtre garasjeport og veg er bruksrettshavers ansvar i den grad han har behov for tilkomst med bil.

Oppstår det uenighet om punkter i denne erklæringen skal det primært søkes løsning ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører til løsning, skal tvisten løses ved domstoler og Trondheim tingrett gjelder som verneting.

Denne erklæringen blir tinglyst på gnr. 103. bnr. 1509 uten ugrunnet opphold etter at underskrevet erklæring foreligger.

Rett kopi / gjenpart bekreftes 19/607
Sign.
NYLANDER
Fokus Krogsveen Nylander AS
Statsautoriserte eiendomsmeglere

KAN TINGLYSES 19/607
Sted. ~~19/607~~ Dato. Trondheim
NYLANDER
Fokus Krogsveen Nylander AS
Statsautoriserte eiendomsmeglere

Trondheim 15. mai 2007

Eiere av gnr. 103, bnr. 1509.

Anna M. Bofin og Sten S. Johannessen
fnr 140156 [redacted] fnr 090150 [redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR: 464288
11 JUNI 2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Doknr: 464142 Tinglyst: 11.06.2007
STATENS KARTVERK

Trondheim, 22. mars 2007

Gnr. 103, bnr. 1069 har bruksrett til fellesanlegg for avfall etablert på gnr. 103, bnr. 344. Gnr. 103, bnr. 1069 har ikke ansvar for bygningsmessig vedlikehold av fellesanlegget, men har ansvar for vanlig orden i og ved anlegget.
Gnr. 103, bnr. 1069 har rett til å ha postkasse på et stativ på gnr. 103, bnr. 1493 og plikt til å vedlikeholde stativet hvis retten benyttes.

Eier av gnr. 103, bnr. 344 og 1493

Sten S. Johannessen og Anna Mary Bofin
fnr 090150 [redacted] fnr 140156 [redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR: 464142
11 JUNI 2007
STATENS KARTVERK

KAN TINGLYSES
Sted, Tr.heim Dato. 19/607
NYLANDER
Fokus Krogsveen Nylander AS
Statsautoriserte eiendomsmeglere

Rett kopi / gjenpart bekreftes 19/607
Sign.
NYLANDER
Fokus Krogsveen Nylander AS
Statsautoriserte eiendomsmeglere

TINGLYST
18. 01. 93
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 795

Riktig gjengitt bekreftes
St.aut. e.megler

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Johan A. Mæland, f. 220234[redacted] og Annlaug Flem Mæland, f. 021041[redacted] som eiere av eiendommen Nordahl Griegs vei 20, gnr. 103, bnr. 1068, Trondheim, Bjørn Lehn, f.020646[redacted] og Eva Lehn, f.230546[redacted] som eiere av eiendommen Nordahl Griegs vei 22, gnr. 103, bnr. 1069, Trondheim og Gunnar Gilde, f.300426[redacted] og Sigfrid Gilde, f.300923[redacted] som eiere av eiendommen Nordahl Griegs vei 24, gnr. 103, bnr. 344, Trondheim, er omforenet om følgende avtale:

Eiendommene har felles oppkjørsel. Kostnader til vedlikehold og snøbrøyting av oppkjørselen skal deles likt mellom eierne.

Felles garasjer er oppført på eiendommen Nordahl Griegs vei 24, gnr. 103, bnr. 344, Trondheim. Eierne av denne eiendom har stilt gratis grunn til disposisjon for garasjene. Kostnader vedrørende oppføring av garasjer, søppelkasseplass og plass for felles snøfreser samt opplegg av portlys er delt likt mellom eierne. Fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende garasjene skal deles like mellom eierne.

Eierne av Nordahl Griegs vei 20 kan ikke sette opp gjerde mot nabo i nr. 24 uten samtykke fra eierne av nr. 24. Eventuelle kostnader til slikt gjerde skal bæres av eierne av nr. 20.

Den ytre rad av furutrær som står på Nordahl Griegs vei 20 tillates ikke fjernet uten samtykke fra eier av Nordahl Griegs vei 24, og blir å vedlikeholde av den som til enhver tid er eier av Nordahl Griegs vei 20. Likeledes gjelder dette enkel rad av furutrær på begge sider av oppkjørsel.

Denne erklæring skal tinglyses på våre eiendommer. Ved salg av eiendommer plikter eierne å informere fremtidige eiere om denne avtale.

Doknr: 795 Tinglyst: 18.01.1993 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig gjengitt bekreftes
St.aut. e.megler

Sted/dato: Trondheim, 25-11.92

Johan A. Mæland — Annlaug Flem Mæland

Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. [illegible] f. 100447 adr. Rostegrenda 169
2. [illegible] f. 0102[illegible] adr. Jarlsbogen 28

Sted/dato: Trondheim 23.11.92.

Bjørn Lehn — Eva Lehn

Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. [illegible] f. 28.093[illegible] adr. Hasselbakken
2. [illegible] f. 071157 adr. Hundhammaren

Sted/dato: Trondheim 21/11-92

Gunnar Gilde — Sigfrid Gilde

Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. [illegible] f. 26-04-23 adr. Nordahl Griegsvei 11
2. [illegible] f. 17/8 1908 adr. —

DAGBOKFØRT
26 NOV 79 19801
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

Undertegnede eier ~~Kasted~~ av

*~~xxxx~~/g.nr./b.nr. 103/1069 *gate/~~xxxxxx~~ Nordahl Griegsv. 22

tillater at min nabo Johan A. Mæland

som eier (~~Kasted~~) av

*~~xxxx~~/g.nr./b.nr. 103/1068 *gate/~~xxxxxx~~ Nordahl Griegsv. 20

får tillatelse til å føre opp *bygning/~~xxxx~~ nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 1,5 m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 15. november 1979

Bjørn Helm. Esa Helm

*) Stryk det som ikke passer.

DAGBOK NR. 04274 | DAGBOK FØRT 17.3.76
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

TRONDHEIM KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV
OVER

Kart: Protokoll 98 side 31
Tekst: „ „ „
J.-nr. 531/75.

Gnr. 103 bnr. 1069 Nordahl Griegs veg nr. 22.

År 1976 den 26. januar ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 103 bnr. 344 Nordahl Griegs veg nr. 24.

Forretningen var rekvirert av hjemmelshaveren Gunnar Gilde.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. J. Moxness.

Kartvitne var Gunnar L. Johansen.

Rekvirenten var varslet ved berammelse j.nr. 530-531/75 av 21/1-1976.

Naboer var ikke varslet da grensene var koordinatbestemt ved tidligere kartforretninger.

Ved forretningen mötte hjemmelshaveren Gunnar Gilde.

De som mötte ble enige om grensene, som er i samsvar med Trondheim byplanråds vedtak av 16/12-1975.

Parsellen ligger i regulert område.

Parsellens grenser, störrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter:

Mot gnr. 103 bnr. 178 Uglevegen nr. 12..... 14,18
" " " " 1049 " " 12 B..... 14,18
" " " " 344 Nordahl Griegs veg nr. 24.....26,50
" " " " 1068 " " " " 20.....27,03
" " " " 592 " " " " 18.....33,70

Arealet er 812,4 m^2 som utgår av gnr. 103 bnr. 344 Nordahl Griegs veg nr. 24 og gis

Gnr. 103 bnr. 1069 Nordahl Griegs veg nr. 22.

Forretningen sluttet den 23. febr. 1976.

Arne Burheim

Kartvitne:

Gunnar L. Johansen

Johan Moxness

Det attesteres at teksten er i samsvar med målebrevteksten.
Arne Burheim.

Dok. avg. kr. 120.-

SKJØTE NR. 12591 SKJØTE FØRT 31.8.76 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Gunnar Gilde,
Nordahl Griegsv. 24, Trondheim, *født* 30/4-26 33948 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Björn Lehn,
adr. Arne Garborgsv. 39B, Trondheim *født* 2/6-46 hb0936 (Datum og årstall)
min/vår eiendom Nordahl Griegs veg 22, Trondheim,
*g.nr.*103 *br.nr.*1069 *av skyld mk.* *i* *herred*¹)
matr.nr. *i* Trondheim,)
for en kjøpesum stor kr. 10.000,-
som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen skal ha felles oppkjörsel med Nordahl Griegs veg nr. 20 og 24. Med eiendommen följer rett til gratis grunn i Nordahl Griegs veg nr. 24 for garasje foran felles oppkjörsel og rett til vederlagsfritt å legge gröft for vann og kloakk over samme eiendom.
På eiendommen hviler ingen pengemessige heftelser.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Eneratt Sem & Stenersen I. Oslo 2-73

Trondheim, den 2. august 1976.

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) (Navn)

Alder: 52 år Alder: 67 år

Adr.: N. Griegsv. 7, Trondheim. Adr.: N. Griegsv. 7, Trondheim.

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim, den 2. august 1976.

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) (Navn)

Alder: 52 år Alder: 67 år

Adr.: N. Griegsv. 7, Trondheim. Adr.: N. Griegsv. 7, Trondheim.

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Lehn, Ole Joong
30.06.2026
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

Ole Joong Lehn

Boligen

Nordahl Griegs Veg 13
7071 Trondheim

5001-103/1069/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Det enste jeg vet er at hovedbad er pusset opp etter 2020. Dette kan jeg forsøke å finne papirer på.

Det er synlig fuktskade ved kjøkken. Dette er nok etter vannskål til hund.

Skal forsøke å finne alt av dokumentasjon på utbedringer/oppussing.

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.

NORDAHL GRIEGS VEG 13

Nabolaget Kystadåsen/Ugla søndre - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalgård	Linje 11, 50, 52, 53, 108	5 min / 0.4 km
Ugla	Linje 9	9 min / 0.7 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	7 min / 3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 6.7 km
Trondheim Værnes		39 min

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	8 min / 0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	17 min / 1.5 km
Stavset skole (1-7 kl.)	367 elever, 24 klasser	21 min / 1.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	4 min / 0.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	23 min / 2 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	21 min / 1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole		11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

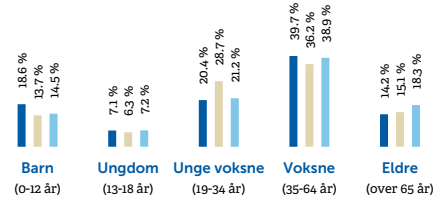
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kystadåsen/Ugla søndre	1 002	419
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år)	69 barn	11 min / 0.8 km
Dalgårdtunet barnehage (1-5 år)	93 barn	11 min / 0.9 km
Kystadåsen barnehage (1-5 år)	51 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ugla	6 min
Kiwi Dalgård	6 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

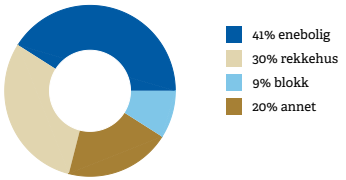
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Ugla skole	Aktivitetshall	6 min / 0.5 km
Dalgård Skole	Aktivitetshall, ballspill	7 min / 0.5 km
3T-Byåsen		21 min
EasyFit Byåsen		5 min

BOLIGMASSE



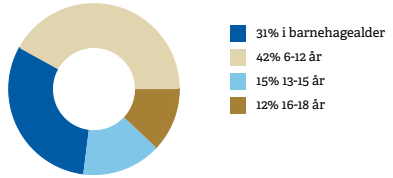
«Fantastisk nabolag, masse barn, hyggelige voksne og skogen rett utenfor døra!»

Sitat fra en lokalkjent

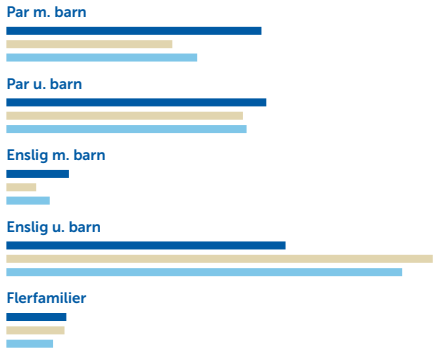
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	5 min
Apotek 1 Stavset	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



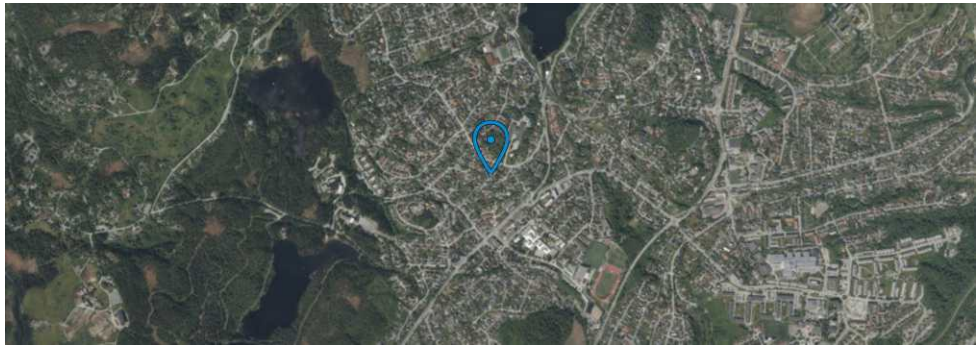
FAMILIESAMMENSETNING

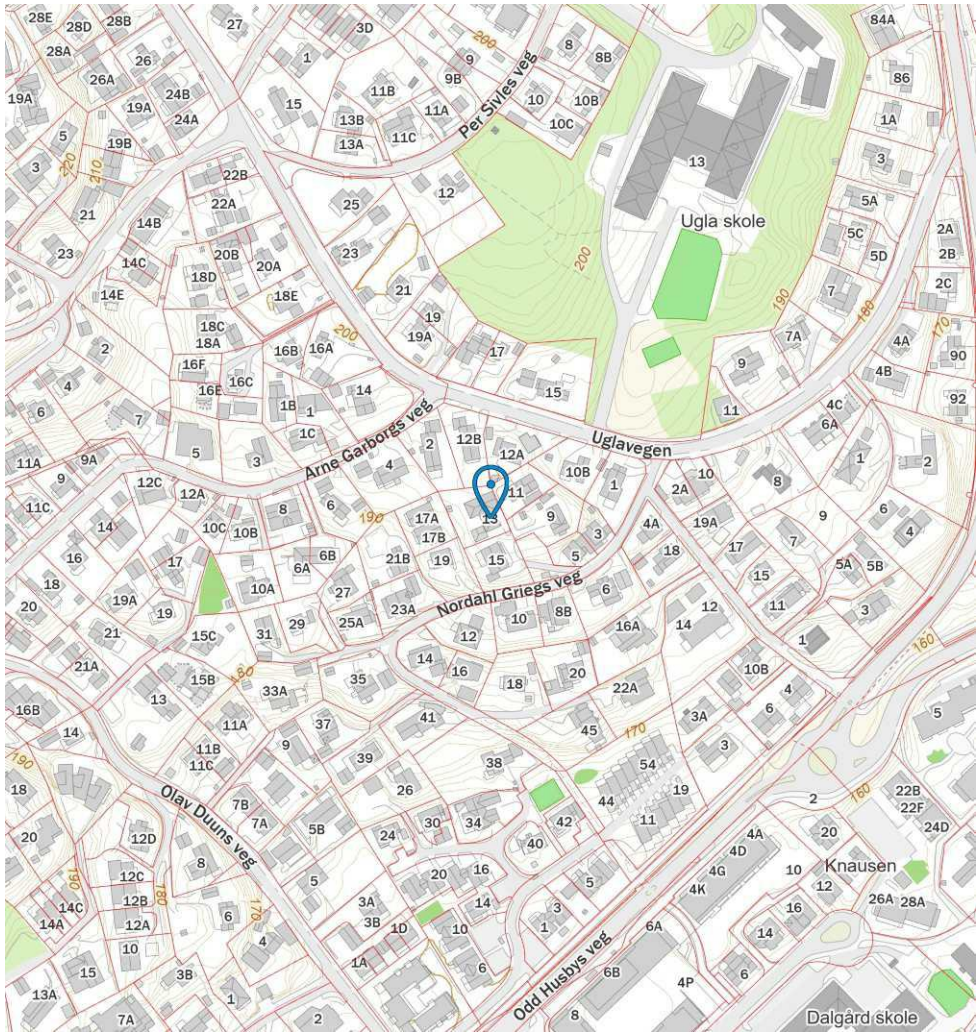


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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. Les mer på help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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 **her.**



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: 35260178 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Nordahl Griegs veg 13, 7071 Trondheim.
Gnr. 103, Bnr. 1069, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35260178
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.08.2026

EiendomsMegler 1

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no