

Velkommen til

Gamle Åsvei 31, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Åsvei 31
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	13 750 000,-
Omkostninger	kr	344 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	14 094 840,-

6Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1914
BRA/BRA-i	433 / 433 m²
Soverom	6

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!



Markus Tangvik
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 992 43 322
markus.tangvik@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Åsvei 31, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 422, Bnr. 310, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	13 750 000,-
Omkostninger	kr	344 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	14 094 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	14 110 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 343 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 344 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 1.311,- i januar 2025, kommunale avgifter faktureres månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 433 m²
BRA totalt: 433 m²
TBA: 17 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
6

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er oppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 518 m² på eiet tomt.

Byggeår
1914 ifølge takstmann.

Innhold
Krypkjeller:
Internt bruksareal: Krypkjeller.

Kjelleretasje.
Internt bruksareal: Gang, vaskekjeller og 4 boder.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, hall, gang, toalettrom, kontor/soverom, 2 stuer og kjøkken.

2. etasje.

Internt bruksareal: Gang, trapperom, bad, stue, 2 boder og 4 soverom.

Loftsetasje.
Internt bruksareal: Gang, bad, bod og soverom.

Standard
Oppgradering og rehabilitering 2006-2025, opplyst av selger:

- 2006-2008 Rehabilitering av tak, lagt ny takstein, nye renner og nye nedløp. Rehabilitert balkonger i 1a og 2a etasje inkludert rekkverk og søyler.
- 2006 Installert varmepumpe.
- 2008 Huset ble malt. Sørveggen ble malt på ny i 2018.
- 2005-2025 Oppgradering av el-installasjoner /el-anlegg i huset inkludert utskifting av hovedsikring.
- 2010 Nytt kjøkken fra Sigdal og isolering av vegg mot nord. Nytt toalettrom i 1a etasje med flis og innredning fra Villeroy & Boch. Skiftet avløp til to baderom og til toalettrommet.
- 2013 Nytt baderom i 2a etasje med flis og innredning fra Villeroy & Boch. Installert varmvannsbereder.
- 2009 og 2013 Etterisolering og avretting av gulv og vegger i 2a etasje og bygd nye vegger med tidstypiske listverk og tapeter.
- 2014 Rehabilitert yttertrapp og lagt varmekabler. Rehabilitert og pusset opp loftsrom.
- 2023 Malt to stuer.
- 2024-2025 Skiftet ytterdører og etterisolert yttergang. Det er lagt nytt gulv med varmekabler og flis og lagt parkett i innergang. Nye vegger med panel og tapet i yttergang.

Etablert mekanisk avfuktingspumpe, ventilasjon, i krypkjeller.
Installert ny trykkreduksjonsventil og ekspansjonstank til varmvannsbereder.
Pusset opp vaskekjeller.
Rehabilitert rekkverk med utskifting av spiler på balkong i 1a etasje.

Standardbeskrivelser:

Kjelleretasje.
Gang:
Belegg på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp og hyller.

Vaskekjeller:
Betonggulv, malt mur og panel på vegger, malt murpuss i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og hyller.

Boder:
Betonggulv, malt mur og panel på vegger, panel i himling.

1. etasje.
Entré:

Flis på gulv med varmkabler, malte flater på vegger, tapet og malt panel i himling.

Hall:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Gang:
Heltre på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.

Toalettrom:
Flis på gulv, flis og malt panel på vegger, panel i himling.
Innredning: Gulvmontert WC, håndvask og speil. Varmekabler i gulv

Kontor/soverom:
Heltregulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.

Stue 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kakkelovn.

Stue 2:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Vedovn.

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

2. etasje.
Gang:
Parkett på gulv, malt panel og tapet på vegger, panel i himling.
Innredning: Trapp.

Bad:
Flis på gulv, flis og malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: 2 stk. servanter med speil. Varmekabler i gulv

Soverom 1:
Parkett på gulv, malt panel og tapet på vegger, malt panel i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte panel på vegger, malt panel i himling.

Soverom 3:
Parkett på gulv, tapet på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 4:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.

Boder:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Hyller.

Loftsetasje.
Gang:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Trapp.

Soverom:
Heltregulv, malt panel på vegger, malt flate i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Badekar. Dusjkabinett. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Bod:
Belegg på gulv, malt flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Diverse hyller/benk.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, er oppført i 1914 og er på 2 etasjer, krypkjeller, kjelleretasje og loftsetasje. Grunnmur er oppført er oppført i tegl. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre.
Etasjeskillere av tre og noe betong. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med glasert teglstein. Vinduer med 2- lags glass, 1 lags glass og koblede glass.

Dette i henhold til vedlagt takstrapport.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1914, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Trondheim kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar og evt. konsekvenser knyttet til dette. Konf. megler

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten har fått energikarakter G og oppvarmingskarakter GUL.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperre da det ikke var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til bevaring kulturmiljø / nåværende boligbebyggelse / byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
- r0307 "Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumnsgården)"(16.11.1932)
Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med flere boliger på eiendommen Bryns vei 7. I tillegg til dagens tre boenheter i eksisterende bolig, er det lagt til rette for bygging av to nye boligbygg med til sammen tre boenheter. Eksisterende villabebyggelse på eiendommen skal bevares.

Boligen har høy antikvarisk verdi klasse C, og ligger i hensynssone i kommuneplanens arealdel. Dette kan ha betydning for utvikling / endring av bygningen. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.
Det er ikke mulig for meglerforetaket å innhente ligningsverdi. Ved spørsmål om ligningsverdi, ta kontakt med Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Åsa Susanne Askim og Roger Askim

Heftelser og servitutter
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
Takstmanns kommentar til areal:
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke.
- Det foreligger kun tegninger over boligens røranlegg i snittformat datert 1912 og 1930, samt en planskisse for kjeller med boder/lager, størhus og en gang.

Arealet i krypkjeller er medtatt, på tross av at det kun var tilgjengelig via en stige satt i en åpning i kjellergulvet.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger bare tegninger over boligens røranlegg datert 1912 og 1930, samt en planskisse for kjeller med boder og lager, størhus og en gang. Det finnes ikke fulle godkjente tegninger fra byggeår i Trondheims kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet

foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 15 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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.

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 10-04-2025 av Ole Fyksen 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:
- Utvendige trapper (utvendig)
- Etasjeskille/gulv mot grunn (innvendig)
- Pipe og ildsted - 2 (innvendig)
- Generell (våtrom loft)

TG2:
- Beslag - 2 (utvendig)
- Veggkonstruksjon (utvendig)
- Takkonstruksjon/loft (utvendig)
- Vinduer - 2 (utvendige)
- Balkonger - 2 (utvendig)
- Overflater - 2 (innvendig)
- Radon (innvendige)
- Ildsted (innvendig)
- Rom under terreng (innvendig)
- Krypkjeller (innvendig)
- Innvendige trapper (innvendig)

- Vannledninger (tekniske installasjoner)
- Avløpsrør (tekniske installasjoner)
- Varmesentral (tekniske installasjoner)
- Elektrisk anlegg (tekniske installasjoner)
- Fuktsikring og drenering (tomteforhold)
- Grunnmur og fundamenter (tomteforhold)
- Terrengforhold (tomteforhold)
- Utvendige vann- og avløpsrør (tomteforhold)
- Oljetank (tomteforhold)
- Vegg i våtsonen (bad 2.etasje)
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad loft)

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

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

Selger opplyser blant annet om følgende:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Bad 3 etasje. Avløp dusjkabinett. Tilsett av rørlegger, ikke godkjent. Klemring er off set fra åpning i flis. Mulighet for vann under støp over membran.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med en silikonkappe som inspiseres fortløpende. Dusjkabin har vært i bruk under den betingelsen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Rørlegger 1. Flis: Kammen og Sneve. Snekker: P. Grendstad. Elektriker Morten Lyng
Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom 1. etasje 2010 Fjernet gammelt bygg inn til trekasse. Bygd opp et toalettrom med flislagt gulv og termostatstyrte varmekabler, toalett og servant. Nytt avløp og vanntilførsel. Byttet hovedstamme avløp til loft 2025 Etablert luftspalte dør/terskel og montert en Fresh Intellivent vifte. Bad 2. etasje 2013 Fjernet tidligere bad/rør/el inn til trekasse. Deretter bygd opp/rettet

med stenderverk. Tettsjikt, membran og sluk ved Kammen og Sneve. Ny vanntilførsel, bytte rør fra kjeller og nytt avløp 2 servanter og dusjkabinett. Nytt toalett med ny vanntilførsel. Påkoblet ny soil stamme fra 3. etasje til kjeller. Varmekabler gulv med termostat. Flislagt. Brysting flislagt. Elektriker arbeider med fuktstyrt vifte, spot i tak og lyspunkter mellom speil. 2025 Etablert luftspalte dør. Bad 3. etasje. Nytt avløp langs pipe fra servant og badekar 3. etasje ned til kjeller ved rørlegger VVS Friden AS i 2007 til kjeller. Rørlegger 1 byttet vegghengt toalett på soil stamme, dusjkabin og servant, servant armatur 2021

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Se over

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Snekker: Per Grendstad. Blikkenslager Solli Haugen.
Beskrivelse av arbeidet: Tak rehabilitering: Fjerning av eldre tak i teglstein. Større arbeide med avretting av tak, og møne, tekking før blikk arbeide. Større snekker og blikkarbeide med å bygge nye innebygde renner og avløp. Takutbygg/buer. Tekkearbeide. Tyske frostsikre tegl stein.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Snekker: Per Grendstad. Blikkenslager Solli Haugen. Membran: Torbjørns tak. Søyler: Nidarvoll
trevare Beskrivelse av arbeidet: 2007 Opprinnelig balkong 1. etasje tatt ned og fjernet på grunn av råteskader. Søyler ble spart og rehabilitert ved Nidarvoll trevare. Rekkverk tatt ned, rehabilitert og malt. Bygd nytt fundament og balkong med membran. Rom under lukket med spiler. 2014 Flikk og maling rekkverk øvre og nedre balkong 2025 Nedtaking av rekkverk øvre og nedre balkong, Skifte av 26 dreide stolper fra Nidarvoll trevare. Skade i bunn av søyle mot nord. Undersøkes og utbedres av Nidarvoll trevare før overtakelse.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Per Grendstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Syllstokk og overligger skiftet rundt bygget

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Malermester Kjeldsberg
Beskrivelse av arbeidet: Maling av hus, balkonger, rekkverk, vinduer, dører. Grunnmur.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Igoris Kazekovas
Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig støpt trapp lagt varmekabler og skifer over. Kledning på sider av
trappeavsats..

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Byggmester Tronvik og Koa samt Braa og Sørvåg AS. Trønderblikk.. El Mas elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av tidligere hovedinngang dører. Riving av yttergang. Skifte av panel mellom pilastre/dører. Nye dører fra Vatnestraum bygget etter modell av de opprinnelige dører settes inn. Utvendig tresjikts tetting for dører. Tetting og blikk fra dørterskler mot skiferavsats. Yttergang med malt brystningspanel. Listverk. Tapet. Flis på gulv med termostat /varmekabler. Ny parkett innergang. Skjultanlegg i yttergang med to punkter i tak, stikk og termostat gulv.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja
Kan bli kondens i koblet/dobbelt vindu bad loft 3. etasje. Åpnes og pusses. Har fungert bra. Vinduer ellers er fra 1997. Ingen vinduer fremstår punktert. Enkelglass vindu på yttergang isoleres innenfra.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja
Setning ved piper. Kjent ved innflytting 2005. Etablert krypkjeller med støpt mur nord - sør under pipeløp og støpte lavetter.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1919
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det er på ukjent tidspunkt gjort arbeider for å stanse setning. Ut fra undersøkelser og beskrivelse fra rapport i 2005 er det støpt en ringmur under opprinnelig mursteins mur. Samt langs husets midt. Dette danner en krypkjeller. Siden er det etablert utlufting av krypkjeller med en F-DRY 200 Rotoravfukter som varmer luft lokalt og kjører ut luft fra krypkjeller gjennom rør som er lagt opp i kjellerrom og kjerneboret ut i friluft. For å redusere fukt er det lagt byggeplast på grunn i krypkjeller. Videre kjerneboret for vifte i vaskerom og satt inn vifte.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1994
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det står i tidligere takstrapport at det er etablert drenering og med grunnmurs matte på gavlene. Antar at dette ble gjort av Bragetun Eiendom. Ikke sett noen skader. Videre ble det i 2015 gravd ned foran huset til grunnmursmatte/plate som lå under overflaten og satt en grunnmursmatte/plate utenpå denne.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på Front, gavler. Bakside grunnmursplate rundt og foran til balkong. På andre siden av balkong er det en støpt del av trapp. Trolig ikke noen grunnmursplate under balkong.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1992
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet avløp fra huset til kommunalt nett ukjent tidspunkt. Trolig Fridens VVS som var rørlegger for Bragetun eiendom. Det er tilgjengelig for inspeksjon fra krypkjeller.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Rørlegger 1
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet to varmtvannsberedere og byttet ut til en ny i vaskerom 2025 Skiftet trykkreduksjons ventil og etablert Aquasystem trykktank/ekspansjonstank.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: AC senteret.
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe satt på plass av AC senteret. Koblet til aggregat på stue. Siden årlig service av denne.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Byttet røykløp i pipe sør / til stue. Av forrige eier ukjent tidspunkt 1995 - 2005 Etter feier besøk i 2025 besluttet å tette pipeløp nord. Det har ikke vært i bruk under vår botid. Ikke godkjent ut fra at det er en innebygget (2 sider) teglpipe uten rehabilitert røykløp. Fjernet to ovner og tettet/murt igjen hull i pipe nord etter disse. Pipene over tak ble rehabilitert/puss og tekket/blikk skjørt i 2008 Kombinasjon ved og parafindrevet ovn stue, koblet fra parafin og dagtank på gang fjernet. Tank i kjeller som er murt inne.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- Ja
Parafin metall tank murt inn i et hjørne av grovkjeller, ukjent år. Tømmes og renses.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: El.Mas AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedsikring. Omfattende arbeide på husets elektriske nett i perioden 2005 til 2025. Se vedlagt erklæring.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Boligsalgsrapport fra 2005

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: P. Grendstad
Beskrivelse av arbeidet: Avretting / nye vegger, gulv og tak i 2. etasje med etterisolering innenfra/stender 5 cm.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: P: Grendstad
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkken, hvitevarer og kjøkkenvifte, revet et tidligere bad som delvis sto inn i spisestue. Etterisolering av nordvegg innenfra.
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Skuodo Statyba Nuf
Beskrivelse av arbeidet: I 3. Etasje fra byggeår etablert pikerom. Rom mellom pikerom og bad gjort om til en stue. Avretting gulv, fjernet koks. Parkett på gulv. Plater på vegger og tak der fra før furupanel med isolasjon og dampsperre.

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

Avtalebetingelser

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 06.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 22.04.2025
- Energiattest
- Reguleringsplaner og kart
- Kommuneplanens arealdel
- Kulturminnekart
- Planoversikt
- Basiskart
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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.

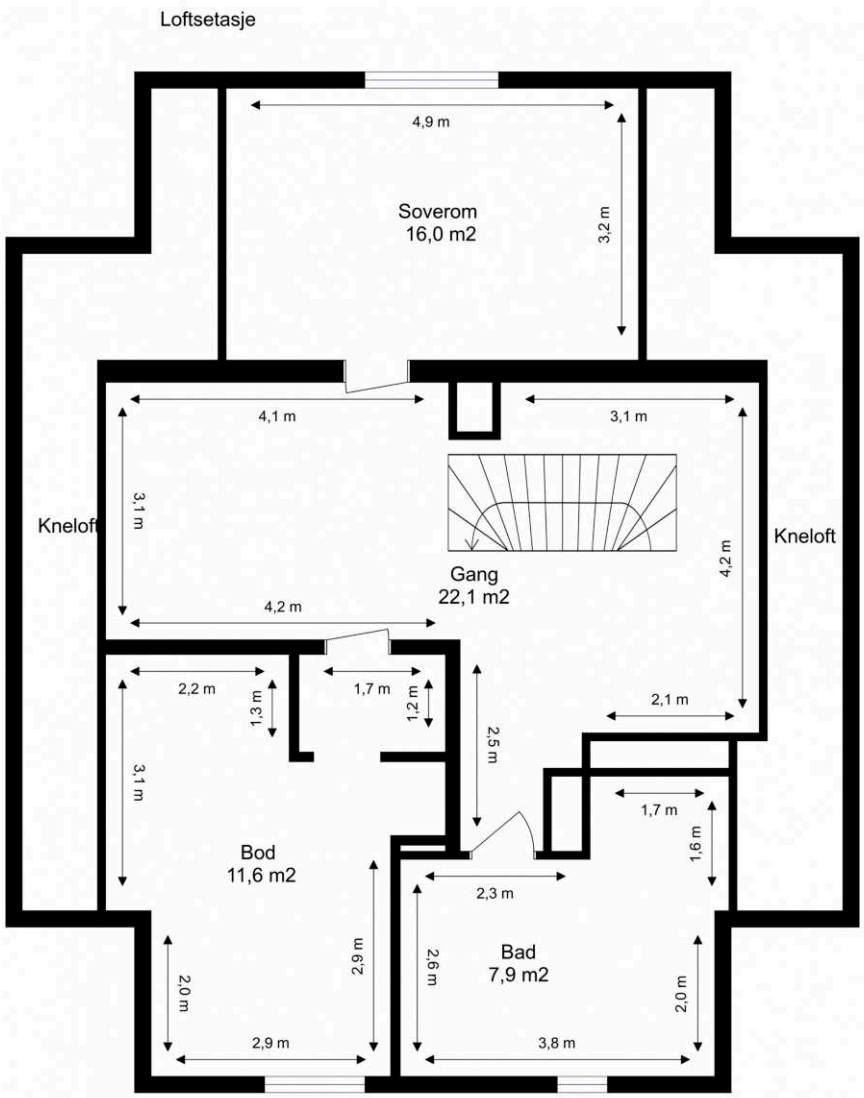
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Markus Tangvik
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 992 43 322
Epost: markus.tangvik@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sentrum Kongensgate
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning

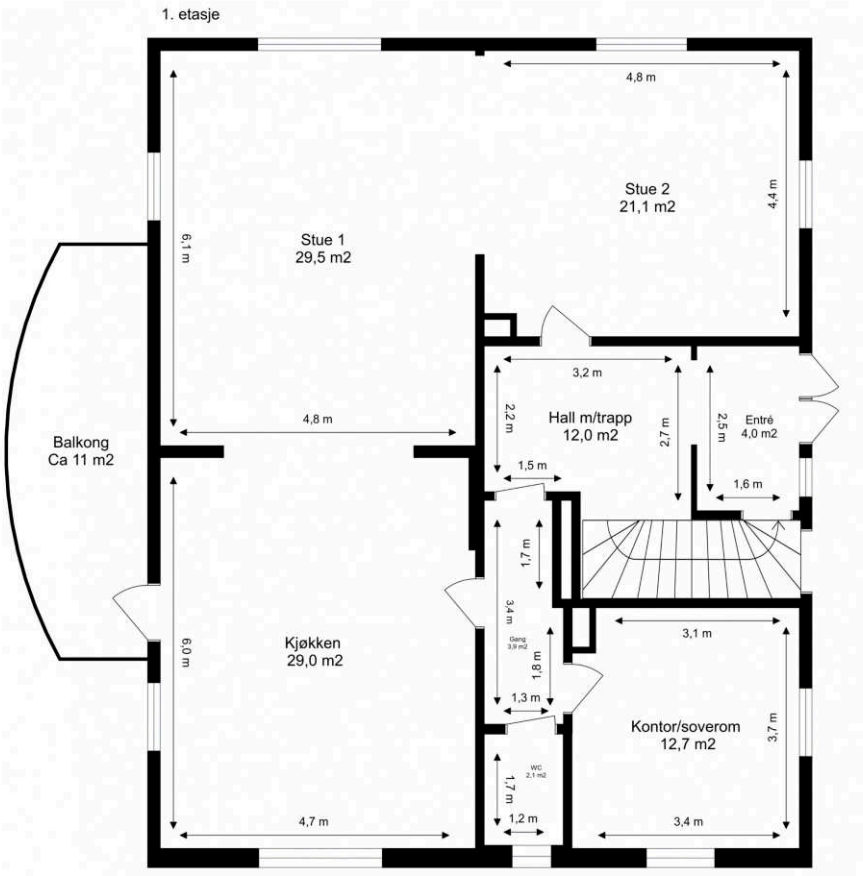


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning

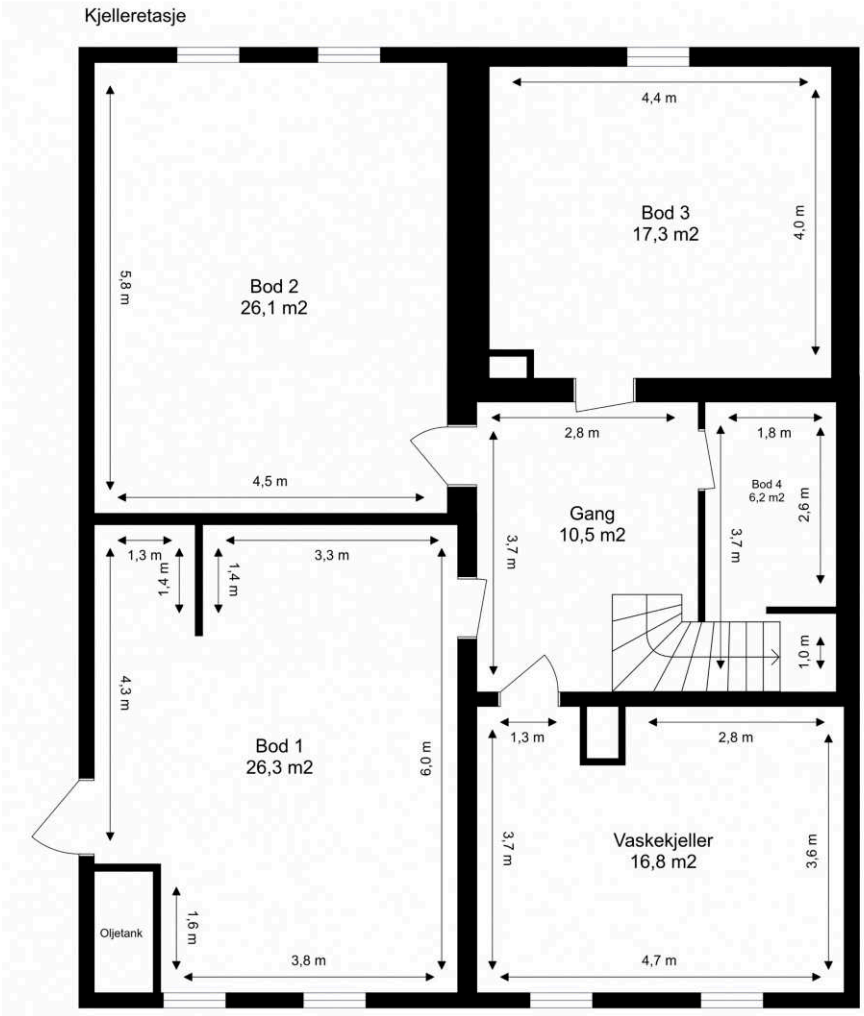


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

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


BRATLI
31


















Från ABBA till Mamma Mia!










RELAXIN' WITH
THE MILES DAVIS




























1984
THE BOOK THIEF
Scotland
1968
CANADA














63




























Park Tool
DEWALT
swix
FACTION
DYNAFIT


KÄRCHER
SYKKELRITT



Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 422, bnr. 310

Sum areal alle bygg: BRA: 433 m² BRA-i: 433 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20343-2265 **Referansenummer:** ZR6583

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Fyksen **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

Ole Fyksen

Ole Fyksen
Uavhengig Takstingeniør
ole@fyksentakst.no
957 02 104

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

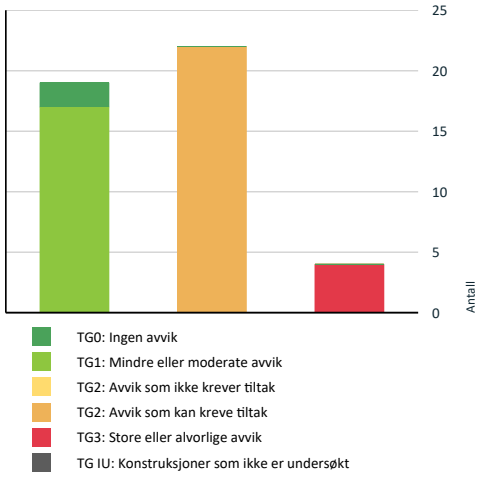
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke.
- Det foreligger kun tegninger over boligens røranlegg i snittformat datert 1912 og 1930, samt en planskisse for kjeller med boder/lager, størhus og en gang.

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

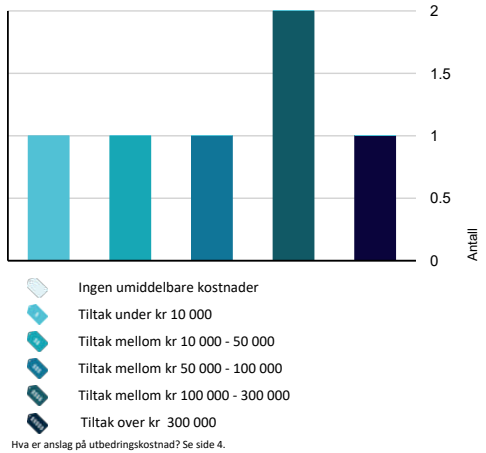
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Beslag - 2 Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Utvendig > Balkonger Gå til side
Innvendig > Overflater - 2 Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Ildsted Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vegg i våtsonen.** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1914

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein, tekkingen og undertak ble skiftet i 2006. Tekkingen ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå, vurderinger er ellers basert på bygningsdelens alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av metall og det meste ble skiftet rundt 2006 i forbindelse med ny taktekking. Det er takrenner med nedløp, sokkelbeslag på piper, snøfangere og fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

TG 2 Beslag - 2

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er rust på noen takrennekroker og avflaket lakk på sokkelbeslag til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting/overflatebehandling anbefales for å lukke avvikene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, utvendig fasader har stående bordkledning som hovedsakelig er fra byggeår, noen kledningsbord har blitt skiftet stedvis. Eier opplyser at vannbrett i nedkant på kledningen ble skiftet og at kledningen ble malt i 2008. Sørvegg ble malt i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en del partier med oppsprukket og avflaket maling.
Det er enkelte råteskader, den ene omrammingen ved ytterdøren har litt råteskade i nedkant.

Det er ingen/liten lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppbygd av taksperrer, konstruksjonen er fra byggeår. Loftetasjen er innredet, dvs at konstruksjonen er lukket og kledd, uten inspeksjonsmulighet.
Innredning av eldre kaldloft til oppvarmet areal er en risikokonstruksjon, riktig oppbygning mtp. lufting, plassering av isolasjon og dampsperre er avgjørende for å unngå problemer med kondens og fuktskader.

Kvist/kaldloft og et kneloft er tilgjengelig via luke i vegg/himling. Her er synlig taktro montert over taksperrer fra byggeår. Det ble foretatt en begrenset kontroll av det arealet som har gangbart gulv, i området rundt takluken.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kvist/kaldloft.
Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Med dette forutsettes det at det er benyttet dampåpen undertaksduk fra da tekkingen ble skiftet i 2006. Det er eldre fuktmerker på taktro i himling og på gavlvegger.
Ventilering/lufting kaldloft/takkonstruksjoner har til hensikt å unngå problemer med fuktig luft/kondens.

Loftetasje:
Dampsperre er synlig i kneloft mot vest i gang på loftet. Utførelsen er ikke tett, samt at det mangler plast på mesteparten av synlig knevegg mot oppvarmet rom. Manglende/utett dampsperre utgjør en risiko med kondensproblemer i overgang mellom kalde og varme rom.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tett dampsperre mot kvist og kaldloft.
Jevnlig tilsyn v konstruksjonene anbefales for å avdekke evt kondens/fuktproblemer så tidlig som mulig.

Tilstandsrapport



Kneloft



Kaldloft



Kneloft

TG 1 Vinduer

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med enkeltglass og koblede glass fra byggeår/av eldre dato.
Vindu med 2-lags glass i soverom på loft og i bod 2 i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er sprekk i glasset på et vindu i bod 2 i kjeller.

Eldre vinduer har slitt/oppsprukket overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Utskifting av vinduer anbefales.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører i 1. etasje fra 2024.
Balkongdører i 1 og 2. etasje er fra 1997 iflg eier.
Ytterdør i kjeller er av ukjent alder, døren har blitt overflatebehandlet og juster av eier i etterkant av befaringen.

TG 2 Balkonger

Balkong i 1. etasje.
Eier opplyser at balkongen ble oppgradert med nytt platekledd bjelkelag og gulvmembran, samt renovering av eksisterende søyler i 2007.
Rekkverket er av eldre dato/fra byggeår, rekkverket var demontert på befaringen for overflatebehandling og reparasjon av råteskader.
Rekkverket har blitt remontert av eier i etterkant av befaringen/rebefaringen, dette er ikke kontrollert på plassen.

Balkong i 2. etasje.
Balkongen er fra byggeår, eier opplyser at gulvmembran, kledning rundt gulv og beslag er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 90 cm, som er under dagens krav på 100 cm.

Trappen til balkongen i 1. etasje har slitte og noen løse trinn og fundamentet til trappen har sprekker.

Ved fuktmåling i bunn av søyler i 1. etasje registreres forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Fundament med sprekker til trapp anbefales reparert for å lukke avviket.

Tørking og overflatebehandling, samt jevnlig tilsyn av områder med forhøyede fuktindikasjoner anbefales.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp og repos ved inngangsparti er oppført i betong, belagt med skiferstein. Eier opplyser at det er lagt varmekabler i reposet, disse ble ikke testet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler rekkverk i trappen og i reposet (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Utvendig trapp og repos mangler rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Kjeller har stedvis slitasje og skade på overflater på vegger og i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Overflater anbefales utbedret/skiftet for å lukke avvikene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn/krypkjeller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2:
2. etasje.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i gang
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 1.

TG 3:
Loft.
Det er 13 cm høydeforskjell i boden.

1. etasje.
Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet på stue 1, stue 2 og kjøkken.

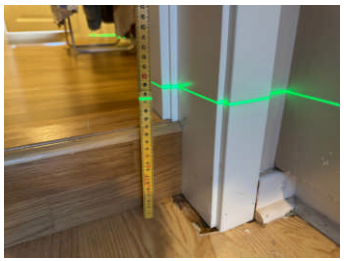
Kjeller.
Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i 2 boder og i gang.

Det bemerkes rustskader på armering og jerndragere i betongdekke/etasjeskiller kjeller/krypkjeller.

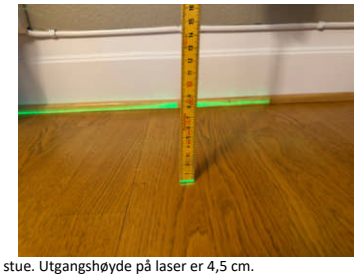
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelser av rustskader på armering og dragere i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000

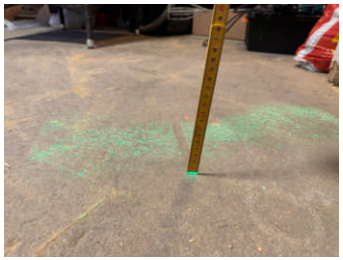


Måling på loft. Utgangs høyde på laser er 4,5 cm.

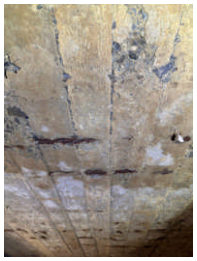


Måling i stue. Utgangshøyde på laser er 4,5 cm.

Tilstandsrapport



Måling i bod i kjeller. Utgangshøyde på laser er 4,5 cm.



Rustskader på armering i betonghimling i krypkjeller

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe

Pipa mot sør er fra byggeår og er oppført i tegl. Pipa ble rehabilitert på 1990-tallet av tidligere eier, med keramikkrør.

TG 2 Ildsted

En kombinert vedovn/parafinovn av ukjent alder er tilkoblet pipa i stua i 1. etasje, eier opplyser at parafinbrenner er utkoblet og at dagtank er fjernet.
En kakkelovn fra byggeår er tilkoblet pipa i stua i 1. etasje.
En gammel vedovn er tilkoblet pipa i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er for kort ubrennbar plate på gulv under vedovn i stuen.
Det er sprekk i noen ildfaste steiner i kakkelovnen på stuen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Større ubrennbar plate under vedovn anbefales i stuen (minst 30 cm i horisontal avstand fra ovnsdør og ut på gulvet).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Pipa mot nord er fra byggeår og er oppført i tegl. Ingen ildsted er tilkoblet pipa.
Eier opplyser at pipa er/skal tas ut av bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er kledd på flere sider, teglpiper skal ha 4 sider synlig.

Feieluken på loftet er monter helt inntil gulvbjelker.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Eier opplyser at pipa skal plomberes.

Feieluken må flyttes/fjernes, samt at pipa må påregnes rehabillitering for å kunne benyttes. Nærmere undersøkelser anbefales gjort i samråd med feiervesen/murmester for å utrede eksakte tiltak for å kunne ta i bruk pipa igjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med boder, gang og vaskekjeller. Kjelleren ventileres via åpningsvinduer.

Noen rom i kjelleretasjen har utforede vegger, andre rom har synlige murvegger. Utforede/kledde vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.

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

Hulltaking er foretatt i bod 3 i kjeler og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling registreres forhøyede fuktverdier, videre bemerkes det bruk av plast og asfaltpapp i utforede vegger. Bruk av dampsperre under terreng bidrar til å magasinere fuktighet/kondens i konstruksjonen, dette er uheldig. 2/3 av isolasjonen bør være montert på utvendig side av vegger under terreng for å unngå kondens.
Ved fuktmåling i trevirke mot grunnmur i bod 4 og i hulltaking i bod 3, registreres fuktverdier på 24.25%. For fuktmålinger i treverk, er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

Ved fuktsøk på betongulv langs grunnmurer, samt på eksponerte overflater på grunnmurer bemerkes forhøyede fuktindikasjoner.
Utforede vegger i rom under terrenget er en risikokonstruksjon som er utsatt for skulte skader på siden mot grunnmurer pga fuktansamling.

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

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.

Nærmere undersøkelser av utforede vegger i kjelleren anbefales for å få et riktig bilde av situasjonen. Tiltak må avgjøres etter dette.



Fuktmåling i hulltaking, bod 3.



Fuktmåling i stender/svill i bod 4.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under betongdekke.
Det er satt inn vifte/avfukter i 2025, samt lagt plastfolie på store deler av gulv/grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Det registreres litt høy luftfuktighet i krypkjelleren, det er montert en avtrekksvifte/luftavfukter i rommet i 2025.
Ved fuktmåling i gamle rester av forskalingsmaterialer i himling, registreres fullt fuktutslag og råteskader.
Det er også synlige fukmerker på grunnmurer, ved overflatesøk på betongsøyler registreres høye fuktindikasjoner.
Det bemerkes rustskader på jerndrager og armering i betonghimling og i betongsøyler.

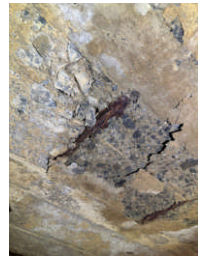
Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, og følgende regler bør alltid overholdes:
- kryperommet må ikke brukes som lagringsplass for organisk materiale, f.eks. trevirke
- kryperommet må ha tilstrekkelig ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig tilsyn, samt å fjerne alt organisk materiale, da disse har mugg/råteskader.



Råteskadet forskalingsbord i himling



Rustskader på armering i himling

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår med malte vanger og rekkverk, i 1. etasje/2. etasje, overflater er oppgradert i senere tid.

Trapper til kjeller og til loft er fra rundt 1990-tallet iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er litt under dagens krav, som er 90 cm i alle trapper.
Det mangler håndløper på vegg i alle trappeløp. (Kun nederst i trappen på loftet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg i alle trapper mtp sikkerheten.
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet på trapper fra 1990-tallet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte og profilerte dørblad, er av varierende aldrer og standard, noen er fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet ble oppusset i 2013. Dokumentasjon på oppbygning/utførelse foreligger ikke.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og malt panel på vegger, malt panel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vegg i våtsonen.

Det er panel på deler av vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det mangler membran/tettesjikt på øvre deler av vegg og yttervegg i dusjsonen, her er veggen kledd med panel.
Vindu er plassert i dusjsonen.

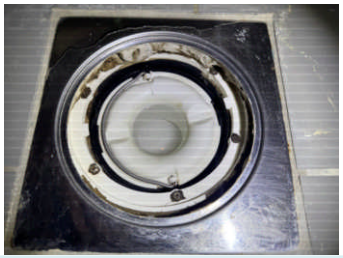
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom uten å påvise unormale forhold.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1990-tallet, oppusset i regi av en tidligere eier.
Dokumentasjon på oppbygning/utførelse foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er opplyst fra eier om forvitring av påstøp og utetthet i overgangen mellom sluket/klemring og tettesjiktet i gulvet. Det er påført elastisk fugemasse i sluket som en provisorisk løsning, men det frarådes å benytte badet/dusjen slik det fremstå, pga faren for lekkasjer i området rundt sluket.
Videre bemerkes det ca 15 mm motfall fra dusjsonen til dør og glippe mellom rammen for slukrist og flis.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFTSETASJE > BAD

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

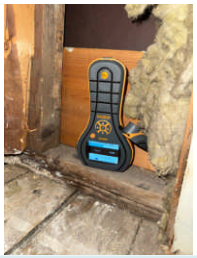
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble utført fuktmåling i åpen veggkonstruksjon i tilliggende bod, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

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

Det er utettheter i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon, og særlig området rundt sluket må utføres, ved oppussing av rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble oppusset i 2010. Tilluftspalte under dørblad ble etablert og ny avtrekksvifte ble montert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber er av eldre dato, med unntak av noen nyere tilpasninger på kjøkken og bad fra 2013 og 2010.

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

Avviket gjelder for eldre deler.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige noen deler av avløpsrør av plast er av eldre dato. Alle avløpsrør til 2 bad og toalettrom er skiftet ut i 2010 iht eiers egenerklæring.

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

Avviket gjelder for eldre deler.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i åpningsvinduer.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft) er montert i stua i 1. etasje.
Eier opplyser om at det er utført årlig service på varmepumpen.
Varmepumpen var i drift på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligens elektriske anlegget er av varierende/ukjent alder. Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og har automatsikringer og kursfortegnelse. Det er gjort oppgraderinger på 1990-tallet, og løpende oppgraderinger/arbeid i eiers tid, mellom 2005 til dags dato.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at arbeider som er gjort deres i bo-tid er utført av El-Mas a/s ved Morten Lyng.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for montering av elbillader er fremvist, datert 30.03.2023.
   Samsvarserklæring for arbeider i gang, varmekabler, lys, stikk, omlegging åpent anlegg i gang og trapp, fremlegging av lys/stikk i krypkjeller, avtrekksvifte på vaskerom og WC, datert 04.2025.
   Samsvarserklæring for ny installasjon kjøkken og stue, nye jordfeilautomater, ny installasjon til bad i 2. etasje og soverom i 2 og 3- etasje, datert 16.05.2015
   Samsvarserklæringer er ikke fremvist for eldre deler av el-anlegget fra før 2015. (TG 2).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i himling i hver etasje. Brannslukker 6 L.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at det skiftet drenering på gavler i 1994. Dreneringen ellers er av eldre ukjent dato. Selger opplyser at det ble lagt ny grunnmursplast langs gavl på vestsiden av boligen rundt år 2015, men denne er kun ført ca 30 cm under jordbånd.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er sannsynlig at det mangler tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur, basert på bygningsdelens alder.

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

Det bør vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur rundt hele huset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er fra byggeår og er oppført i tegl.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes synlige skjevheter i muren i krypkjelleren, med helling ned mot hjørnet mot nord-vest. Grunnmuren på gavlvegg mot nord har synlige skjevheter i krypkjeller og heller utover.

Det er stedvise sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Igjenpussing av sprekker og jevnlig tilsyn abefaels for å avdekke evt negativ utvikling i sprekkdannelser og skjevheter.



Grunnmur i krypkjeller

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er tilnærmet flatt terreng ved grunnmurer på husets vestside.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann mot boligen under store eller langvarige nedbørsmengder.

Det viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastning på utvendig fuktsikring/drenering og grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall inn mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av ukjent alder, det er ikke utført arbeider på anlegget i eiers tid i boligen. Arbeider i kjeller og ut til kommunalt avløp er utført på 90-tallet iflg eier.
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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

En oljetank er innbygd i hjørnet av bod 1 i kjeller, tanken er av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ikke kjent når tanken sist ble kontrollert, det er heller ingen dokumentasjon på at tanken er forskriftsmessig sanert/tømt. Eier opplyser at tanken ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte autorisert personell for fjerning/sanering av oljetanken.

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

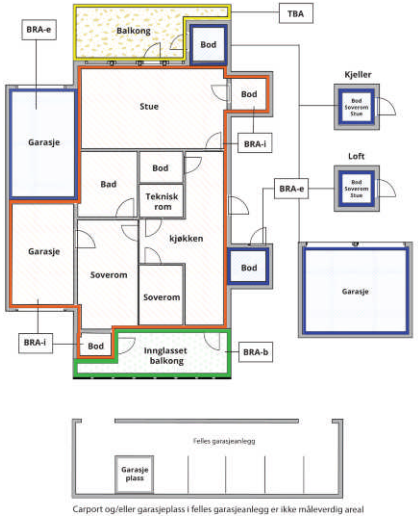
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	119			119	11
2. Etasje	119			119	6
Loftsetasje	60			60	
Kjeller	112			112	
Krypkjeller	23			23	
SUM	**433**				**17**
SUM BRA	**433**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue 1, Entré, Toalettrom, Kontor, Gang, Hall, Stue 2		
2. Etasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom, Stue, Bod 1, Stue 2, Bod 2, Bod under trapp		
Loftsetasje	Bad, Soverom, Bod, Gang		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang, Vaskekjeller		
Krypkjeller	Rom i krypkjeller		

Kommentar

Arealet i krypkjeller er medtatt, på tross av at det kun var tilgjengelig via en stige satt i en åpning i kjellergulvet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke.
- Det foreligger kun tegninger over boligens røranlegg i snittformat datert 1912 og 1930, samt en planskisse for kjeller med boder/lager, størhus og en gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført diverse arbeider med ytterdører/gang, el-anlegg og innredning til bad på loft. Ellers henvises det til selger egenerklæring for videre opplysninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	292	141

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Ole Fyksen (Rebefaring)	Takstingeniør
	Roger Askim	Kunde
27.1.2025	Ole Fyksen	Takstingeniør
	Roger Askim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	422	310		0	1518.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Åsvei 31

Hjemmelshaver

Askim Roger, Askim Åsa Susanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	
3	22.04.2025	Rebefaring av div. utbedringer/ferdigstilt arbeid i boligen ble utført 10.04.
4	29.04.2025	
5	02.05.2025	
6	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Åsvei 31 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 310
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roger Askim

Åsa Susanne Askim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Åsvei 31
7020 Trondheim

5001-422/310/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad 3 etasje. Avløp dusjkabinett. Tilsett av rørlegger, ikke godkjent. Klemring er off set fra åpning i flis. Mulighet for vann under støp over membran.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med en silikonkappe som inspiseres fortløpende. Dusjkabin har vært i bruk under den betingelsen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Rørlegger 1. Flis: Kammen og Sneve. Snekker: P. Grendstad. Elektriker Morten Lyng

Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom 1. etasje 2010 Fjernet gammelt bygg inn til trekasse. Bygd opp et toalettrom med flislagt gulv og termostatstyrte varmekabler, toalett og servant. Nytt avløp og vanntilførsel. Byttet hovedstamme avløp til loft 2025 Etablert luftspalte dør/terskel og montert en Fresh Intellivent vifte. Bad 2. etasje 2013 Fjernet tidligere bad/rør/el inn til trekasse. Deretter bygd opp/rettet med stenderverk. Tettsjikt, membran og sluk ved Kammen og Sneve. Ny vanntilførsel, bytte rør fra kjeller og nytt avløp 2 servanter og dusjkabinett. Nytt toalett med ny vanntilførsel. Påkoblet ny soil stamme fra 3. etasje til kjeller. Varmekabler gulv med termostat. Flislagt. Brysting flislagt. Elektriker arbeider med fuktstyrt vifte, spot i tak og lyspunkter mellom speil. 2025 Etablert luftspalte dør. Bad 3. etasje. Nytt avløp langs pipe fra servant og badekar 3. etasje ned til kjeller ved rørlegger VVS Friden AS i 2007 til kjeller. Rørlegger 1 byttet vegghengt toalett på soil stamme, dusjkabin og servant, servant armatur 2021

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

• **Ja**

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

Se over

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Snekker: Per Grendstad. Blikkenslager Solli Haugen.

Beskrivelse av arbeidet: Tak rehabilitering: Fjerning av eldre tak i teglstein. Større arbeide med avretting av tak, og møne, tekking før blikk arbeide. Større snekker og blikkarbeide med å bygge nye innebygde renner og avløp. Takutbygg/buer. Tekkearbeide. Tyske frostsikre tegl stein.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Snekker: Per Grendstad. Blikkenslager Solli Haugen. Membran: Torbjørns tak. Søyler: Nidarvoll trevare

Beskrivelse av arbeidet: 2007 Opprinnelig balkong 1. etasje tatt ned og fjernet på grunn av råteskader. Søyler ble spart og rehabilitert ved Nidaros trevare. Rekkverk tatt ned, rehabilitert og malt. Bygd nytt fundament og balkong med membran. Rom under lukket med spiler. 2014 Flikk og maling rekkverk øvre og nedre balkong 2025 Nedtaking av rekkverk øvre og nedre balkong, Skifte av 26 dreide stolper fra Nidarvoll trevare. Skade i bunn av søyle mot nord. Undersøkes og utbedres av Nidarvoll trevare før overtakelse.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Per Grendstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Syllstokk og overligger skiftet rundt bygget

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Malermester Kjeldsberg

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av hus, balkonger, rekkverk, vinduer, dører. Grunnmur.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Igoris Kazekovas

Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig støpt trapp lagt varmekabler og skifer over. Kledning på sider av trappeavsats..

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Tronvik og Koa samt Braa og Sørvåg AS. Trønderblikk.. El Mas elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av tidligere hovedinngang dører. Riving av yttergang. Skifte av panel mellom pilastre/dører. Nye dører fra Vatnestraum bygget etter modell av de opprinnelige dører settes inn. Utvendig tresjikts tetting for dører. Tetting og blikk fra dørterskler mot skiferavsats. Yttergang med malt brystningspanel. Listverk. Tapet. Flis på gulv med termostat /varmekabler. Ny parkett innergang. Skjultanlegg i yttergang med to punkter i tak, stikk og termostat gulv.

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

• **Ja**

Kan bli kondens i koblet/dobbelt vindu bad loft 3. etasje. Åpnes og pusses. Har fungert bra. Vinduer ellers er fra 1997. Ingen vinduer fremstår punktert. Enkelglass vindu på yttergang isoleres innenfra.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Setning ved piper. Kjent ved innflytting 2005. Etablert krypkjeller med støpt mur nord - sør under pipeløp og støpte lavetter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1919

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det er på ukjent tidspunkt gjort arbeider for å stanse setning. Ut fra undersøkelser og beskrivelse fra rapport i 2005 er det støpt en ringmur under opprinnelig mursteins mur. Samt langs husets midt. Dette danner en krypkjeller. Siden er det etablert utlufting av krypkjeller med en F-DRY 200 Rotoravfukter som varmer luft lokalt og kjører ut luft fra krypkjeller gjennom rør som er lagt opp i kjellerrom og kjerneboret ut i friluft. For å redusere fukt er det lagt byggeplast på grunn i krypkjeller. Videre kjerneboret for vifte i vaskerom og satt inn vifte.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det står i tidligere takstrapport at det er etablert drenering og med grunnmurs matte på gavlene. Antar at dette ble gjort av Bragetun Eiendom. Ikke sett noen skader. Videre ble det i 2015 gravd ned foran huset til grunnmursmatte/plate som lå under overflaten og satt en grunnmursmatte/plate utenpå denne.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Front, gavler. Bakside grunnmursplate rundt og foran til balkong. På andre siden av balkong er det en støpt del av trapp. Trolig ikke noen grunnmursplate under balkong.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet avløp fra huset til kommunalt nett ukjent tidspunkt. Trolig Fridens VVS som var rørlegger for Bragetun eiendom. Det er tilgjengelig for inspeksjon fra krypkjeller.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet to varmtvannsberedere og byttet ut til en ny i vaskerom 2025 Skiftet trykkreduksjons ventil og etablert Aquasystem trykktank/ekspansjonstank.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: AC senteret.

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe satt på plass av AC senteret. Koblet til aggregat på stue. Siden årlig service av denne.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Byttet røykløp i pipe sør / til stue. Av forrige eier ukjent tidspunkt 1995 - 2005 Etter feier besøk i 2025 besluttet å tette pipeløp nord. Det har ikke vært i bruk under vår botid. Ikke godkjent ut fra at det er en innebygget (2 sider) teglpipe uten rehabilitert røykløp. Fjernet to ovner og tettet/murt igjen hull i pipe nord etter disse. Pipene over tak ble rehabilitert/puss og tekket/blikk skjørt i 2008 Kombinasjon ved og parafindrevet ovn stue, koblet fra parafin og dagtank på gang fjernet. Tank i kjeller som er murt inne.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Parafin metall tank murt inn i et hjørne av grovkjeller, ukjent år. Tømmes og renses.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: El.Mas AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedsikring. Omfattende arbeide på husets elektriske nett i perioden 2005 til 2025. Se vedlagt erklæring.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2005

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: P. Grendstad

Beskrivelse av arbeidet: Avretting / nye vegger, gulv og tak i 2. etasje med etterisolering innenfra/stender 5 cm.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: P: Grendstad

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkken, hvitevarer og kjøkkenvifte, revet et tidligere bad som delvis sto inn i spisestue. Etterisolering av nordvegg innenfra.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Skuodo Statyba Nuf

Beskrivelse av arbeidet: I 3. Etasje fra byggeår etablert pikerom. Rom mellom pikerom og bad gjort om til en stue. Avretting gulv, fjernet koks. Parkett på gulv. Plater på vegger og tak der fra før furupanel med isolasjon og dampsperre.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

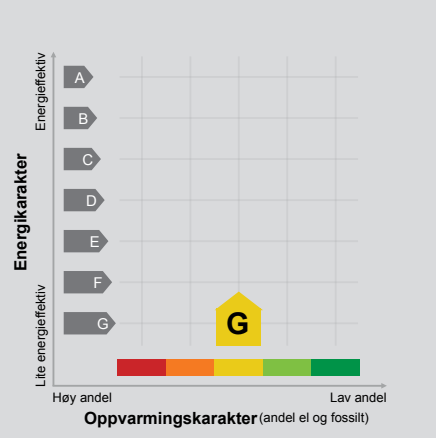
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Åsvei 31
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182762865
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88551
Dato	06.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 60 530 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

60 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	433
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

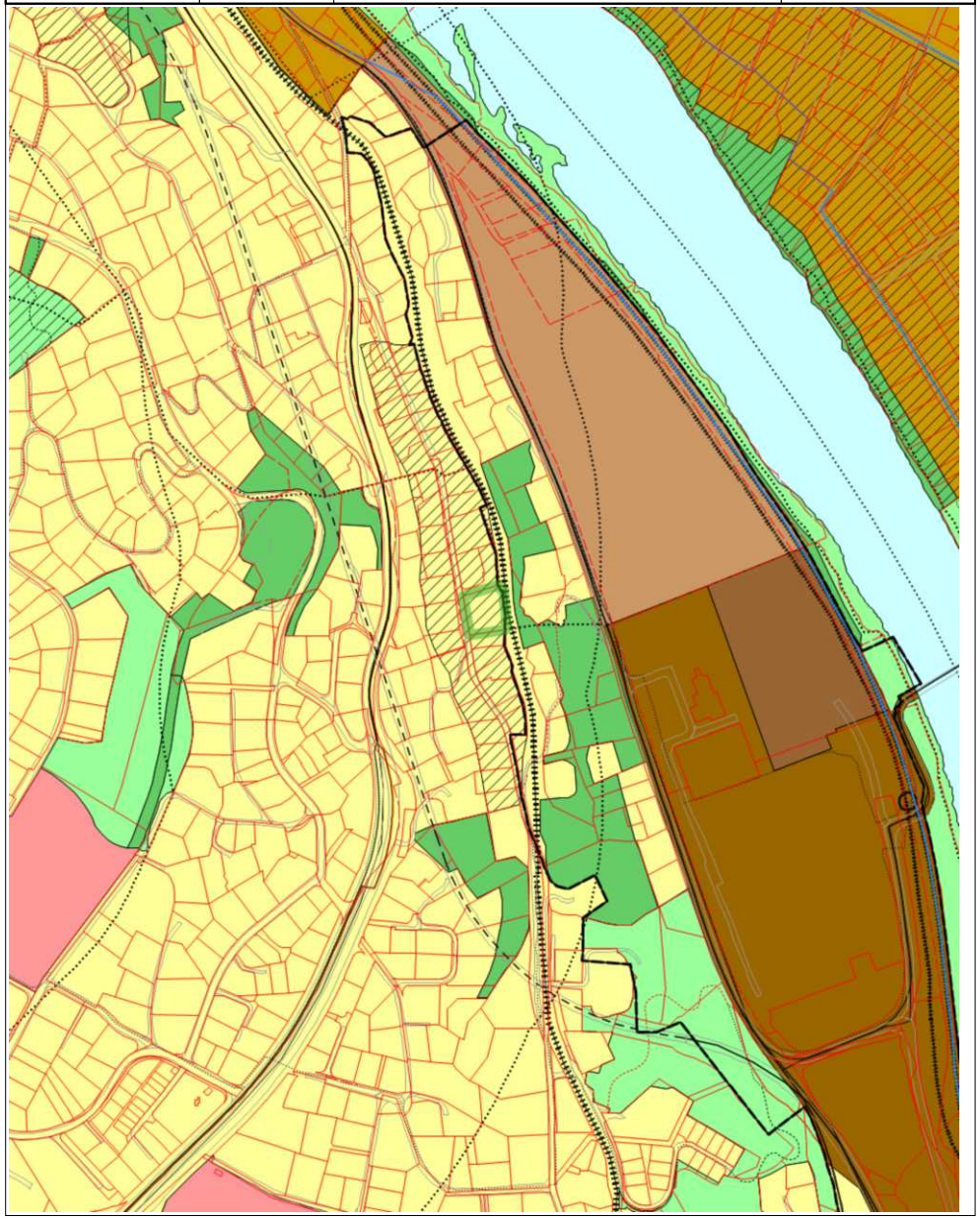
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Åsvei 31 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

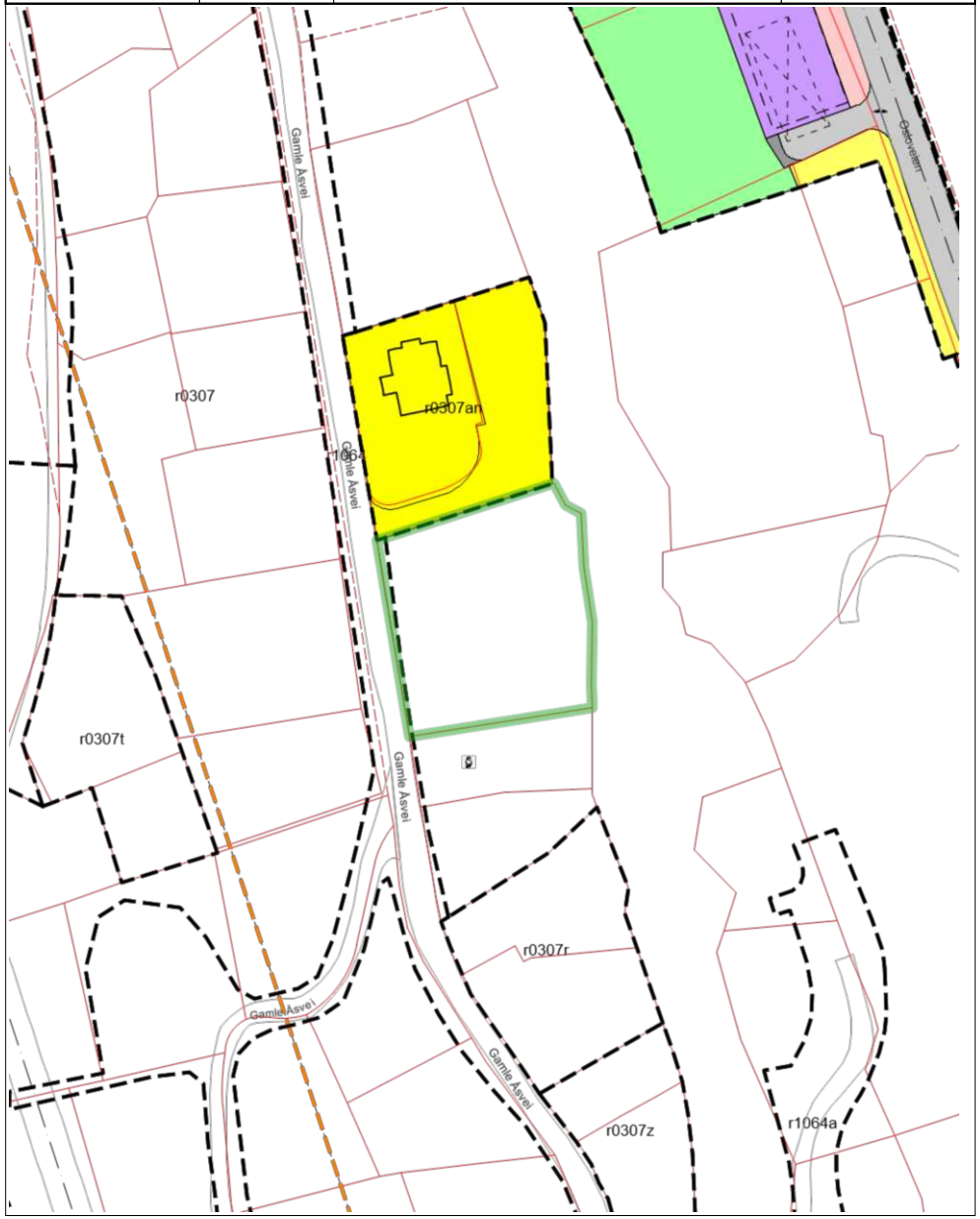
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde havstigning
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Åsvei 31 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

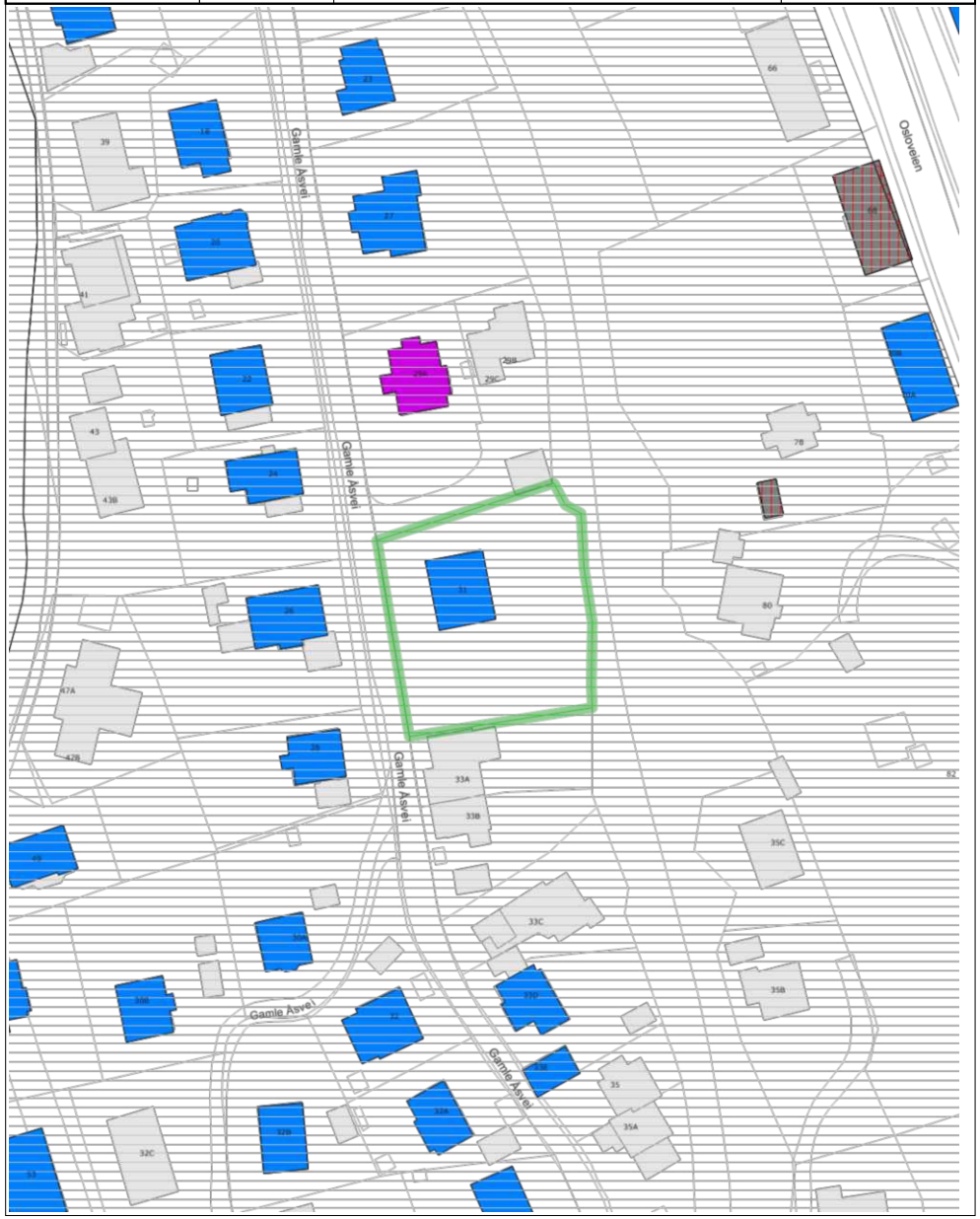
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Bolig
- Park
- Boligbebyggelse
- Kontor
- Kjøreveg
- Torg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Åsvei 31 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

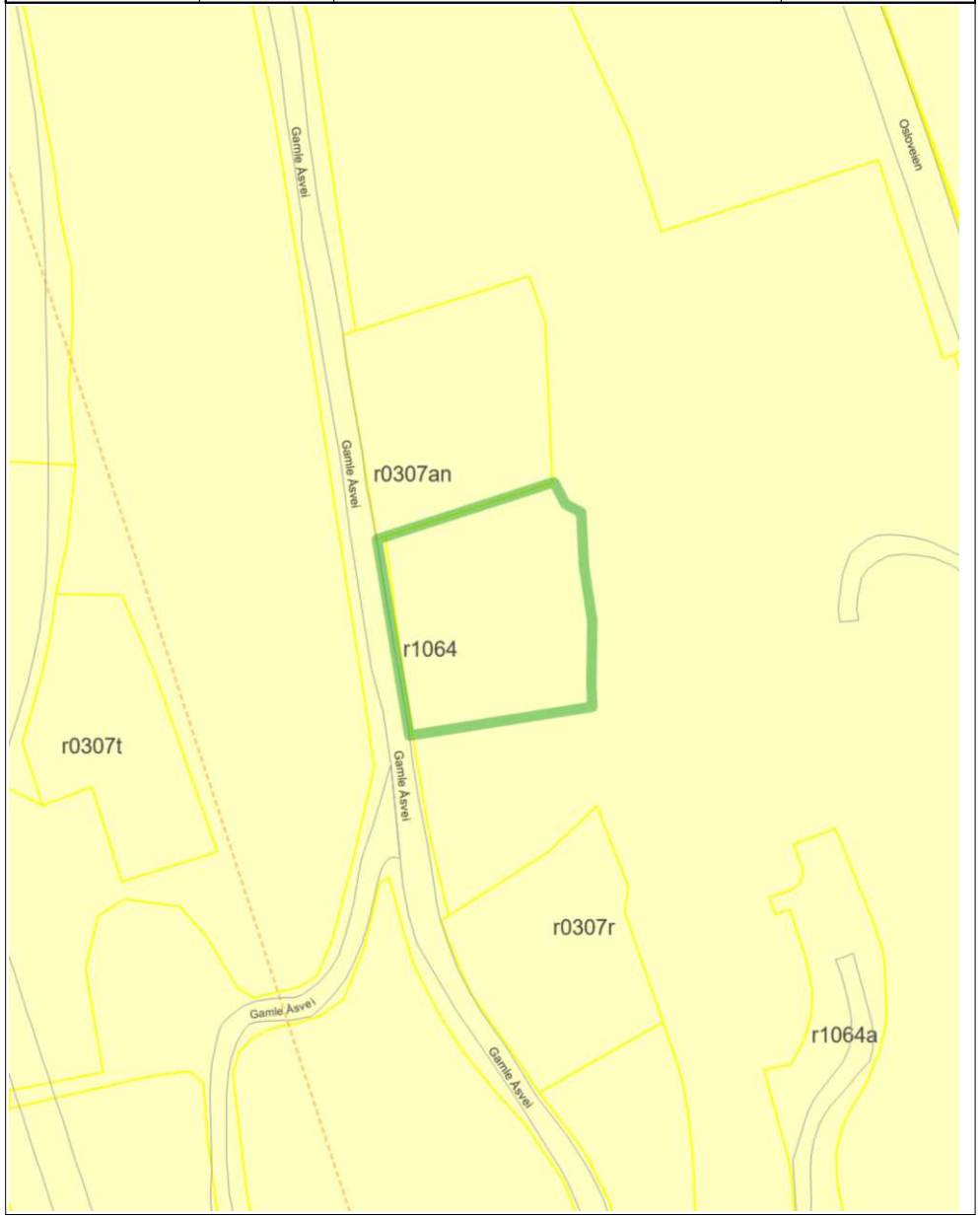
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Forslag til sletting av antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Jernbane
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Åsvei 31 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 310	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Åsvei 31 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant undergang
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Vegundergang
- Eiendomsinfo

GAMLE ÅSVEI 31

Nabolaget Marienborg/Cecilienborg - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bygrensen	Linje 9	3 min / 0.2 km
Tvetestien	Linje 3, 26, 52, 53, 105	5 min / 0.3 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	16 min / 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min / 3.7 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	564 elever, 36 klasser	12 min / 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	441 elever, 29 klasser	18 min / 1.4 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	233 elever, 18 klasser	19 min / 1.5 km
Birralee International School Trondheim...	278 elever, 23 klasser	6 min / 2.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	569 elever, 33 klasser	12 min / 0.8 km
Skansen Videregående Steinerskole		20 min
Thora Storm avd. Adolf Øien	396 elever	6 min / 2.5 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

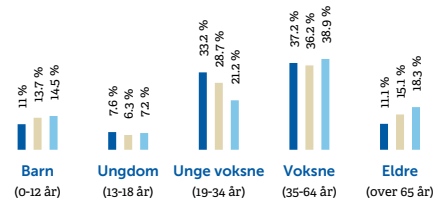
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Marienborg/Cecilienborg	613	339
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sverresborg barnehage (1-5 år)	88 barn	14 min / 1 km
Ila barnehage (1-5 år)	66 barn	15 min / 1.2 km
Stavne To-Språklige barnehage (1-5 år)	19 barn	17 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ila	Søndagsåpent	16 min / 1.2 km
Joker Ilevollen	Søndagsåpent	18 min / 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Trikk
2. Sykkel
3. Egen bil

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

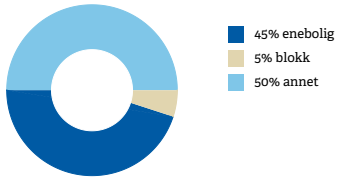
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Åsveien skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min / 0.7 km
Sverresborg skole	Aktivitetshall, basket, håndball	13 min / 0.9 km
EasyFit Ilsvika		22 min
3T-Ilsvika		23 min

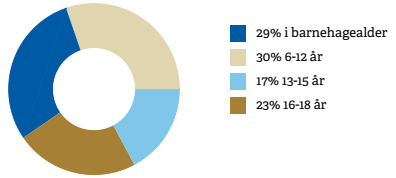
BOLIGMASSE



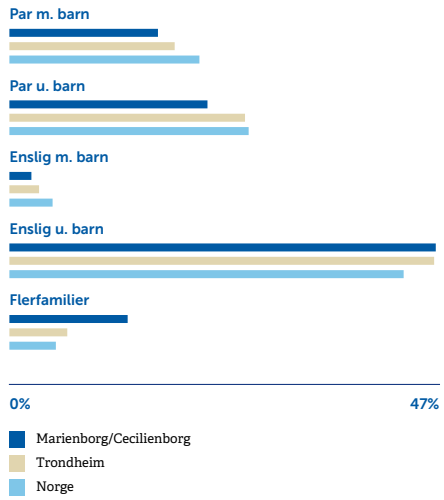
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	20 min
Apotek 1 Sverresborg	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



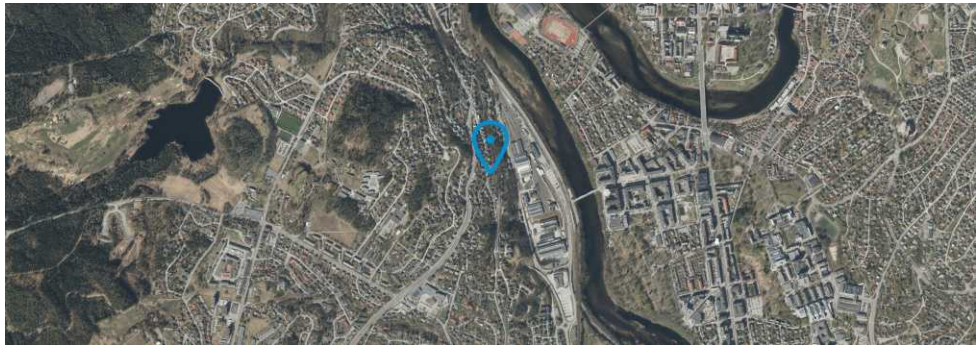
FAMILIESAMMENSETNING

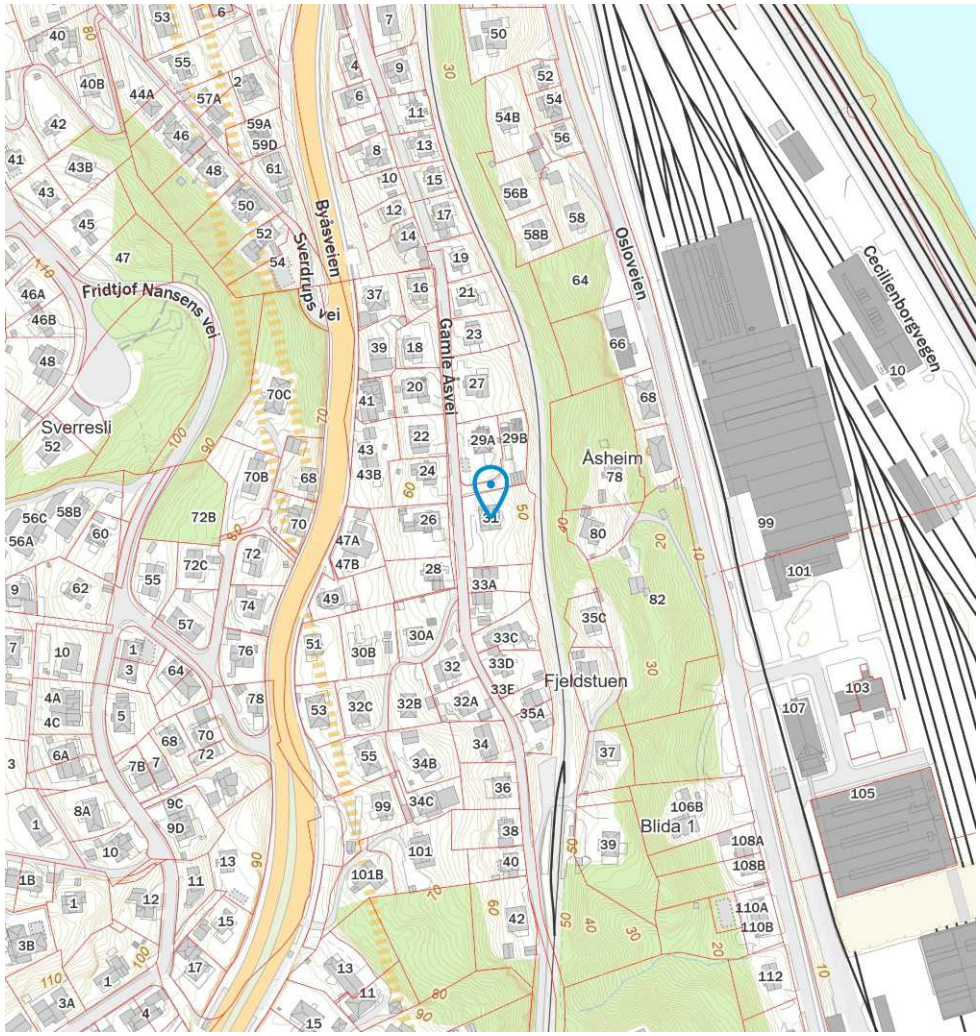


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	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 2025





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 32250021 / Markus Tangvik, tlf. 992 43 322
Gamle Åsvei 31, 7020 Trondheim.
Gnr. 422, Bnr. 310, 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 15 500,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 32250021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.05.2025

Markus Tangvik
Salgsleder/ Eiendomsmegler

992 43 322
markus.tangvik@em1.no

EiendomsMegler 1 Sentrum Kongensgate
Kongens gate 2, 7011 Trondheim

eiendomsmegler1.no