

Velkommen til

Søndre Husebytun 27, 7097 Saupstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Søndre Husebytun 27
7097 Saupstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 165 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	229 / 223 m²
Soverom	5

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Søndre Husebytun 27, 7097 Saupstad

Registerbetegnelse
Gnr. 196, Bnr. 53, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 182 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 174 750,-

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

Sum omkostninger kr 175 840,- 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
Kommunale avgifter var 20.625,- fra mars til desember 2025 og 747,- i januar og februar 2026,-.

Avgiftene dekker primært vann, avløp, renovasjon (søppelhåndtering) og feiing/tilsyn av skorstein.

Eiendomsskatt er kr. 9 495,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Areal
BRA - i: 223 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 229 m²
TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Sokkel: 105 kvm
1. etasje: 104 kvm
2. etasje: 20 kvm

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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 870 m² på eiet tomt.

Byggeår
1979 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkel: Entré, hall, bad, vaskerom, badstue, 3 stk. soverom, hobbyrom og 2 stk. boder.

Utvendig bod.

1. etasje: Bad, kjøkken. Stue og 2 stk. soverom.

2. etasje: Hems.

Standard
Sokkel (ca. 99 m2):

VF (2,4 m²):
Vinylbelegg over gulvvarme på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Bad 1 (6,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Panel samt våtromsplater på vegger. Panel i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri, veggmontert speil med overlys.
Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig avtrekk.

Vaskerom (6,5 m²):
Vinylbelegg over gulvvarme. Malt murvegg samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Utslagsvask i stativ. Veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Ribbeovn. Garderobeskap.

Badstue (2,7 m²):
Epoxy belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Hall m/trapp (19,0 m²):
Flis over gulvvarme. Malt mur samt panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Vedovn. Sotluke. Trapp. Klesoppheng.

Soverom 1 (8,0 m²):
Teppegulv over gulvvarme. Korkbelegg samt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (8,3 m²):
Teppegulv over gulvvarme. Plater med tapet samt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.
Soverom 3 (14,3 m²):
Teppegulv over gulvvarme. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bod 1 (3,7 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt mur samt malte plater på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Hyller.

Hobbyrom (6,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Varmtvannstank. Sikringsskap. Fryser. Garderobeskap. Hyller. Benk med skuffer.

Bod 2 (13,5 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malte murvegger samt malte plater på vegger. Panel i himling.
Innredning: Hyller og skap.

1. etasje (ca. 104 m2):

Bad 2 (4,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Fliser samt panel over sokkelflis på vegger. Panel i himling.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. skyvedører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig avtrekk.

Kjøkken (14,2 m²):
Laminat på gulv. Panel på vegger. Malte plater samt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue m/trapp (67,4 m²):
Teppe på gulv. Panel på vegger. Panel samt plater i himling.
Innredning: Peis. Utgang til balkong. Varmepumpe. Panelovn.

Soverom 4 (12,8 m²):
Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 5 (6,6 m²):
Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Hyller.

2. etasje (ca. 20 m2):

Hems (19,6 m²):
Teppe på gulv. Panel i himling.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen har fin beliggenhet i et populært og etablert bomiljø på Huseby, ca. 8 km sør for Trondheim sentrum. Dette boligområdet ble utbygget fra ca. år 1950. Området er et særpreget og meget barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen består av rekkehus, eneboliger og leiligheter. Området gir totalt sett et positivt inntrykk, med velstelte eiendommer og pent opparbeidede hager. Det er kort vei til Husebytunet bussholdeplass som vil ha hyppige avganger med Metrobuss. Denne boligen ligger i utkanten nær Bymarka, et hyggelig område for fotturer, sykling, orientering, aking og skiturer. Lysløype ligger rett utenfor døren og Saupstad Skisenter tilbyr muligheter for skiskyting, rulleskiløype og kunstsnøanlegg.

Ca. 300 m. til barnehage, 400 m. til bussholdeplass, 500 m. til dagligvareforretning, 800 m. til barne og ungdomsskole, med flerbrukshall og kunstgressbaner, m.m. Ca. 300m til lysløype med oppkjørte langrennsspor.

Boligen ligger i et av Trondheim sørs mest attraktive boligområde. Her har du nesten alt du trenger! Området tilbyr flere daglivarebutikker. Kort vei til Heimdal sentrum, og til Tiller hvor du har City Syd og Tillertorget med gode shoppingmuligheter.

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

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

Byggemåte
Bygningen er en enebolig, oppført i 1979, som er på 1 etasje over sokkel + hems. Grunnmuren består av lettklinkerblokker.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Valmtakskonstruksjonen er tekket med metall takplater.
Vinduer med 3-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 05.09.1978 og byggegodkjente tegninger datert 15.08.1978.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1127m Saupstad, gnr. 197/4 m.fl. (19.9.1974)

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 705 115,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 820 460,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jarle Thorleif Nestvold og Inger Birgitte Nestvold

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 16764
Dato: 19.11.1974
Gjelder dobbelgarasje

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5512
Dato: 16.04.1975
Best. om at utgifter til vedlikehold av felles adkomstveg
fordeles

Registrering av grunn
Dagboknr.: 16414
Dato: 13.11.1974
Registrering av grunn

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

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:

Sokkeletasje:
- Opprinnelig to soverom er omgjort til et stort rom.
- Deler av soverom er omgjort til bod.

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 16.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Alt 1: Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Alt 2: Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 26-03-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
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:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Utvendig bod
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > Sokkel > Bad > Generell
- Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell

TG-IU:
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dør sørvegg
- Utvendig > Heve- skyvedør
- Utvendig > Terrasse mot sør
- Innvendig > Flisgulv i Hall m/trapp
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forblendingsmur sokkel øst/sør
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke
opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje samt på motsatt side i trapp opp til
hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.
- Det er for store åpninger i rekkverk på repos mellom 1. etasje
og hems samt i rekkverk på hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper samt fall generelt.

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

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

Kjeller:
- Vaskerom har avvikende utførelse/planløsning ift. byggemeldte tegninger.
- Dagens soverom 3 er på byggemeldte tegninger to soverom. Disse er slått sammen og tiltenkt soverom nr. 4 har avgitt areal til rom
som i dag er i bruk som bod 1.
- Det er etablert utvendig bod ved inngang.

1. etasje:
- Stue er utvidet med 0,55x2,56 meter bak trapp, hvor det er etablert et repos.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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?: 2000
Firmanavn: Expertbad Bademiljø
Beskrivelse av arbeidet: Toalett, vask, dusj, gulv, vegger.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ny membran og tettesjikt

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: maling

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Buvik Elektro og andre
Beskrivelse av arbeidet: Ny armatur

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 26.03.2026

- energiattest
- kommunale avgifter
- reguleringsplaner
- basiskart
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- kulturminnekart
- ferdigattest for enebolig datert 05.09.1798
- byggegodkjente tegninger datert 15.08.1978
- selgers egenerklæring datert 11.3.2026

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
Epost: sigbjorn.vesta@em1.no

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


27




























Miele










Piping Handbook


SINGER























Sokkel



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

1. Etasje

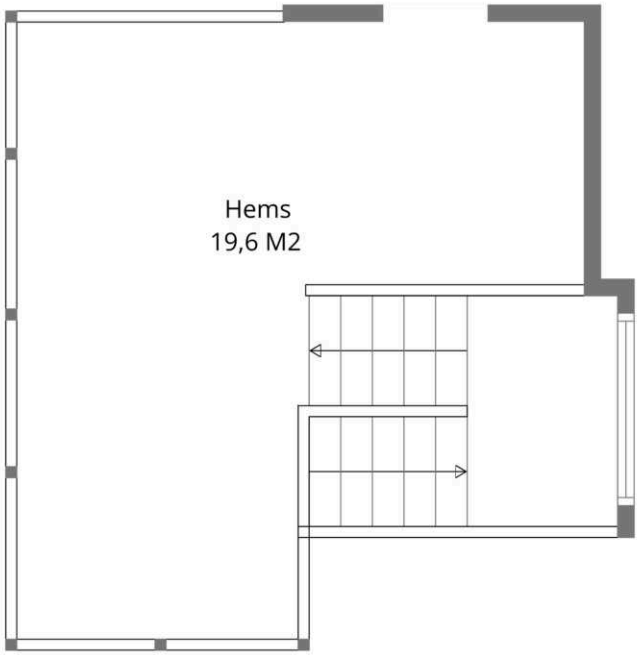


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

Hems



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

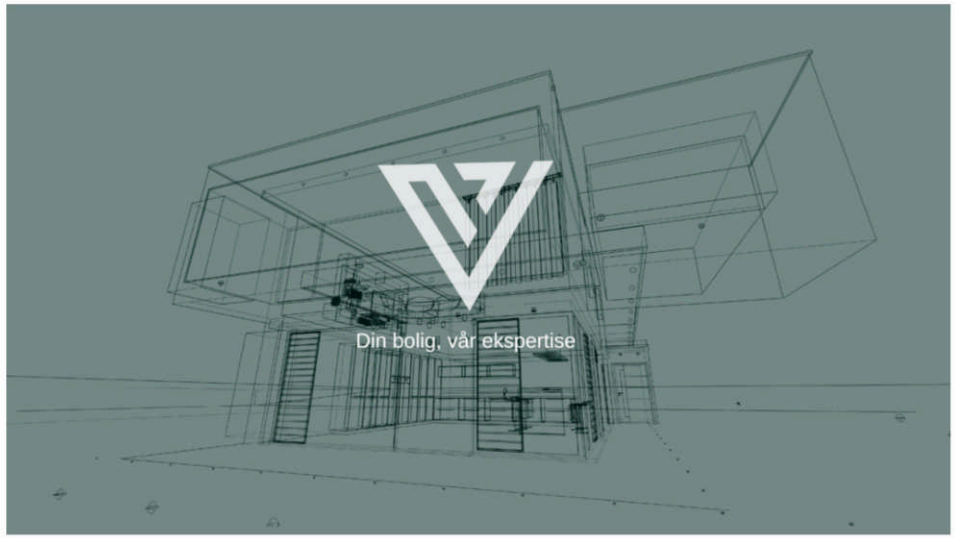
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tilstandsrapport

Enebolig
Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
TRONDHEIM kommune
gnr. 196, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1024 **Eiendomsverdi ref nr:** FA6668

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen

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

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en enebolig, oppført i 1979, som er på 1 etasje over sokkel + hems. Grunnmuren består av lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Valmtakskonstruksjonen er tekket med metall takplater. Vinduer med 3-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

VF (2,4 m²): Vinylbelegg over gulvvarme på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Stue m/trapp (67,4 m²): Teppe på gulv. Panel på vegger. Panel samt plater i himling. Innredning: Peis. Utgang til balkong. Varmepumpe. Panelovn.

Hall m/trapp (19,0 m²): Flis over gulvvarme. Malt mur samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Vedovn. Sotluke. Trapp. Klesoppheng.

Soverom 1 (8,0 m²): Teppegulv over gulvvarme. Korkbelegg samt panel på vegger. Malte himlingsplater. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (8,3 m²): Teppegulv over gulvvarme. Plater med tapet samt panel på vegger. Malte himlingsplater. Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Soverom 3 (14,3 m²): Teppegulv over gulvvarme. Panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 4 (12,8 m²): Laminat på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 5 (6,6 m²): Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Garderobeskap. Hyller.

Bod 1 (3,7 m²): Vinylbelegg på gulv. Malt mur samt malte plater på vegger. Panel i himling. Innredning: Garderobeskap. Hyller.

Hobbyrom (6,5 m²): Vinylbelegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Varmtvannstank. Sikringsskap. Fryser. Garderobeskap. Hyller. Benk med skuffer.

Bod 2 (13,5 m²): Vinylbelegg på gulv. Malte murvegger samt malte plater på vegger. Panel i himling. Innredning: Hyller og skap.

Badstue (2,6 m²): Epoxy belegg på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.

Hems (19,6 m²): Teppe på gulv. Panel i himling.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 (6,1 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Panel samt våtromsplater på vegger. Panel i himling. Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri, veggmontert speil med overlys. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig avtrekk.

Bad 2 (4,2 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Fliser samt panel over sokkelflis på vegger. Panel i himling. Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. skyvedører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Naturlig avtrekk.

Vaskerom (6,7 m²): Vinylbelegg over gulvvarme. Malt murvegg samt panel på vegger. Panel i himling. Innredning: Utslagsvask i stativ. Veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin. Ribbeovn. Garderobeskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (14,2 m²): Laminat på gulv. Panel på vegger. Malte plater samt panel i himling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Vaskerom har avvikende utførelse/planløsning ift. byggemeldte tegninger.
- Dagens soverom 3 er på byggemeldte tegninger to soverom. Disse er slått sammen og tiltenkt soverom nr. 4 har avgitt areal til rom som i dag er i bruk som bod 1.
- Det er etablert utvendig bod ved inngang.

1. etasje:
- Stue er utvidet med 0,55x2,56 meter bak trapp, hvor det er etablert et repos.

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

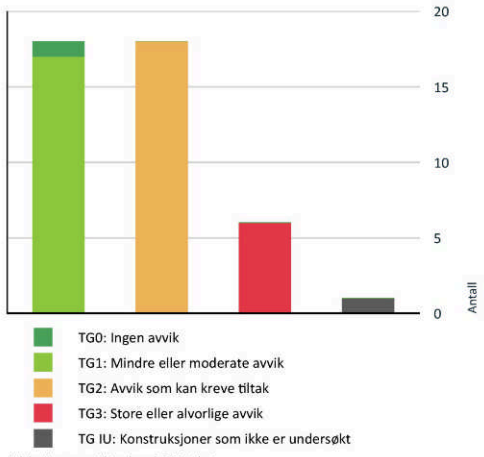
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

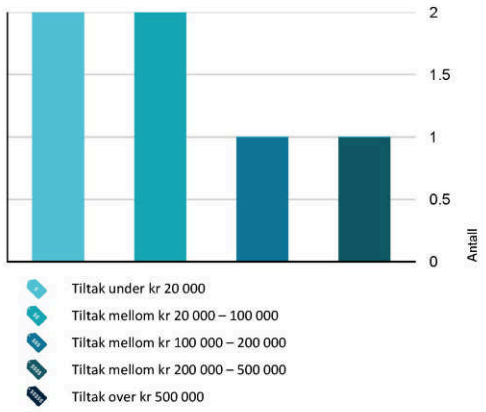
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er ved befaring påvist takrenner som lekker, lokalisert til hjørner mot sør-vest, sør-øst og nord-øst. Takrenner er tæret opp og medfører at takvann ikke ledes kontrollert til overvannsledninger/drens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendig bod

Gå til side

Det er avvik:

Påvist fukt i takkonstruksjonen og manglende verifiserbart tettesjikt indikerer at taket ikke er tilstrekkelig fuktsikret, eller at det foreligger svikt i detaljer og overganger.

Innstøpte stolper vurderes som en særlig risikodetalj, da gjennomføringer i tak erfaringsmessig er skadeutsatte dersom de ikke er løst med dokumentert og varig tetting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventilasjonsløsningen avviker fra prosjektert/forutsatt drift ved at mekanisk avtrekk ikke er i funksjon. Dette medfører at boligen i stor grad er avhengig av naturlig ventilasjon, som er vær - og temperaturavhengig (vind og termisk oppdrift) og kan gi varierende luftskifte.

TEK stiller funksjonskrav til ventilasjon i boenhet, og angir blant annet at kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Forsert avtrekk fra kjøkken skal plasseres og utformes slik at forurensning fanges opp effektivt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Sokkel > Bad > Generell Gå til side

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

Våtrommet fremstår med synlig tettesjikt på vegger i form av baderomsplater i våtsone. Tettesjikt på gulv er i form av eldre epoxybelegg, hvor det er etablert fliser over på ukjent dato.

Det er registrert gliper mellom baderomsplater, samt svelling i nedkant av baderomsplater i overgang mellom plater og gulv.
Det er registrert manglende tettesjikt i overgang mellom tettesjikt på vegger og tettesjikt på gulv.
Det er påvist eksponert treverk mellom tettesjikt på vegger og tettesjikt på gulv. I tillegg registreres det rester av dampsperre i overgangen mellom tettesjikt på gulv og vegg.

Tettesjikt på gulv og vegger anses å ha passert forventet brukstid. Det er i tillegg påvist svikt i tettesjikt ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsone, hvor svill i vegg er angrepet av råte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er påvist råte i svill ved hulltaking i tilliggende konstruksjoner til våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er påvist mangelfull utførelse av overgang mellom tettesjikt og sluk i gulvet på vaskerommet. Vinylbelegget er ikke klemt til sluket med klemring på fagmessig vis. Løsningen fremstår som utett, og det er fare for skader i skjulte konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl i området.

Det er påvist mangelfull utførelse av overganger ved rørgjennomføringer for vannrør og avløp i tettesjiktet på gulvet.

Det er påvist utskjæring i tettesjiktet for stakeluke i gulvet. Dette er å anse som et avvik, da tettesjiktet skal være sammenhengende i hele flaten.

Inspeksjon av stakeluken er ikke utført, da denne sitter fast. Det anbefales ytterligere undersøkelser av stakeluken. Vennligst merk årsaken til at inspeksjon ikke er utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det registreres begrenset lufting bak kledningen ved stikkprøvekontroll i fasader. Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert råteskader i enden på to av valmsperrene, nærmere bestemt i hjørnene mot sør-øst og sør-vest. Skadene skyldes sperrenes utforming og funksjon som dekorativt element i konstruksjonen. Det er påvist at takrennene er tæret opp, noe som har ført til at takvann har kunnet renne fritt på enden av sperrene. Dette har resultert i råteskader etter langvarig lekkasje.

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dør sørvegg Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Eier opplyser at ytterdør på kjøkkenet er uisolert. For å redusere kald trekk i kjøkkenet har eier installert en plate med isolasjon i den innvendige karmen i vinterhalvåret.

På grunn av denne installasjonen var det ikke mulig å vurdere døren nærmere på befaringsdagen, og tilstanden er derfor ukjent for takstmann.

Utvendig > Heve- skyvedør Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist defekt låse mekanisme på heve-skyvedør fra byggeår. Eier opplyser at produsent ikke eksisterer og at det er problematisk å skaffe reservedeler. Eier har siden svikt brukt en malt lekt som sperre/lås ved terskel.

Utvendig > Terrasse mot sør Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har utilfredsstillende fundamentering og understøttelse. Understøttelse med treverk direkte på mark gir normalt risiko for setninger, fuktopptak og nedbrytning av treverk, og gir ikke en varig og stabil konstruksjon. Stempling mot støttemur fremstår som en midlertidig eller uegnet løsning som kan gi uforutsigbar lastoverføring. Forholdet vurderes som avvik med betydning for stabilitet og videre utvikling.

Innvendig > Flisgulv i Hall m/trapp Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist bom under enkelte fliser på gulvet i hall m/trapp, totalt 6 stk. fliser har bomlyd lokalisert til et mindre område under flisene, det er ikke registrert sprekker eller riss i flisfuger.
De symptomene som er vurdert på befaringen indikerer at det er enkelte partier under flisene som ikke er sikret tilstrekkelig vedheft, det observeres ikke sprekker eller riss i flisfuger rundt de flisene med bomlyd, dette tilsier at flisene sitter tilstrekkelig fast, og at det ikke er behov for utbedringer på nåværende tidspunkt.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist følgende avvik på innvendige dører:
- Dør til soverom 2, i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i karmen.
- Dør til bad 1 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering, da karm er skjev og døren er vanskelig å lukke.
- Dør mellom badstue og bad i ubehandlet utførelse mangler håndtak, og er av den grunn vanskelig å åpne/lukke.
- Dør til hobbyrom i malt utførelse med 3 speil har behov for justering/utskiftning da dørblad har slått deg.
- Dør til bod 2 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i terskel.
- Dør til bad 2 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forblendingsmur sokkel øst/sør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Åpen spalte mot beslag i overgangen mellom forblendingsmur og tilstøtende bygningsdel gir en uheldig detalj for regn og smeltevann. Beslag i slike overganger skal normalt ha tett og kontrollert avslutning, slik at vann ledes ut med drypp og ikke kan trekke inn bak beslag eller ned i konstruksjonen. Når det står åpent, øker risiko for vanninntrengning og fuktbelastning i bakenforliggende materialer/skulte konstruksjoner. Forholdet vurderes som avvik.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Svelling i innredning vurderes som avvik, da dette indikerer at fukt har trengt inn i materialet.
Overgangen mellom servant og innredning er en risikodetalj dersom tetting, silikonfuge eller belastningsflate ikke er tilstrekkelig, eller dersom det forekommer gjentatt vannsøl fra bruk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje samt på motsatt side i trapp opp til hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.
- Det er for store åpninger i rekkverk på repos mellom 1. etasje og hems samt i rekkverk på hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper samt fall generelt.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

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

TG2 gis med bakgrunn i undertak og taktekkingens oppnådde alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eventuell svikt i bygningsdelen kan medføre skader på skjulte konstruksjoner og økte kostnader ved utbedringer.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er ved befaring påvist takrenner som lekker, lokalisert til hjørner mot sør-vest, sør-øst og nord-øst. Takrenner er tæret opp og medfører at takvann ikke ledes kontrollert til overvannsledninger/drens.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ukontrollert takvann kan gi økt fuktbelastning på yttervegger og grunnmur, med risiko for fuktgjennomslag, misfarging og frostspreng. Vann mot grunnmur kan også belaste drenering og bidra til fuktproblemer i rom under terreng over tid. I tillegg kan lekkasje gi isdannelse på gangarealer i kalde perioder.

Det anbefales utskiftning av takrenner samt utskifting av andre skadede deler. Sikre korrekt fall i renner, tette skjøter og at nedløp leder vann til godkjent avledning, overvannsledning/drenskum eller trygt avkast bort fra grunnmur. Blikkenslager eller tømrer anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon innfelt i modulært bæresystem fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning fra byggeår.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av horisontal lekt ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det registreres begrenset lufting bak kledningen ved stikkprøvekontroll i fasader. Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har valmet røsting mot senter av bygningskroppen og er oppført på innvendig modulært bæresystem fra byggeår. Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, visuelle observasjoner fra underliggende etasje og kott med tilgang fra hems, samt utvendige observasjoner i takutstikk. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i enden på to av valmsperrene, nærmere bestemt i hjørnene mot sør-øst og sør-vest. Skadene skyldes sperrenes utforming og funksjon som dekorativt element i konstruksjonen. Det er påvist at takrennene er tæret opp, noe som har ført til at takvann har kunnet renne fritt på enden av sperrene. Dette har resultert i råteskader etter langvarig lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales ytterligere undersøkelser av skadeomfanget i samråd med tømrer eller byggmester.

Synlige råteskader på ca. 20 cm i enden av sperrene bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom takvann fortsatt får renne fritt på sperrene som følge av defekte takrenner, vil dette kunne føre til ytterligere råteskader og økte utbedringskostnader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre, i malt utførelse, med 3-lags glass fra byggeår.

Ifølge eier er det byttet glass i ett vindu på stuen, dette etter et uhell. Bytte av glass er utført av fagfolk.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik på eldre vindu, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet, da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap som konsekvens. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, generelt for hele boligen, og det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes innen rimelig tid på grunn av dette.

TG 1 Overlysvindu

Beskrivelse

Boligen har overlysvindu montert i spissen av takkonstruksjonen. Vinduet har som formål å slippe naturlig lys inn i rommet, og er montert i takets trekonstruksjon fra byggeåret.

På grunn av overlysvinduets plassering i konstruksjonen, samt den store høyden mellom gulvflaten og vinduet, har det ikke vært mulig å vurdere innsettingsdetaljer, beslag på utsiden eller vinduets funksjon nærmere.

Det anbefales å kontakte fagperson med relevant erfaring for vurdering av vinduets tilstand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i hardtre i lakkert utførelse med sidefelt med 2-lags glass fra byggeår.

TG 2 Dør sørvegg

Beskrivelse

Boligen har dør i malt utførelse som forbinder kjøkken med markterrasse mot sør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Eier opplyser at ytterdør på kjøkkenet er uisolert. For å redusere kald trekk i kjøkkenet har eier installert en plate med isolasjon i den innvendige karmen i vinterhalvåret.

På grunn av denne installasjonen var det ikke mulig å vurdere døren nærmere på befaringsdagen, og tilstanden er derfor ukjent for takstmann.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av døren når vinterisolasjonen er fjernet, for å vurdere tilstanden nærmere.
På grunn av dørens alder og opplysninger om manglende isolasjon, må det påregnes at døren bør skiftes innen rimelig tid for å unngå varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport

TG 2 Heve- skyvedør

Beskrivelse

Boligen har heve- skyvedør i malt utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist defekt låse mekanisme på heve-skyvedør fra byggeår. Eier opplyser at produsent ikke eksisterer og at det er problematisk å skaffe reservedeler. Eier har siden svikt brukt en malt lekt som sperre/lås ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskiftning av heve- skyvedør fremfor reparasjon av låsemekanisme. Døren har oppnådd forventet levealder og bytte av dører hører inn under vedlikeholdsoppgaver.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot nord og øst med utkraget bæresystem fra byggeår. Utvendig fremstår balkongen med normalt godt vedlikehold ved visuell kontroll. Innvendig er det ikke registrert unormale forhold ved tilgrensende bygningsdel.

På grunn av alder og konstruksjonstype vurderes balkongen som en risikokonstruksjon. Utkragede balkonger er generelt skadeutsatte, særlig i innfesting og overgang mot dekkekant, der fuktinntrengning kan gi skjulte skader over tid selv uten tydelige symptomer. Tilstanden kan ikke verifiseres fullt ut uten nærmere undersøkelse av innfesting og overbygning.

Mulig konsekvens ved svikt er redusert bæreevne og behov for omfattende utbedring. Det anbefales regelmessig ettersyn og vedlikehold, med særlig fokus på tetting, beslag, fall/avrenning og synlige tegn til riss, rust, avskalling eller bevegelse. Ved tegn til utvikling, eller ved planlagt oppgradering, anbefales nærmere kontroll av fagperson med kompetanse på balkongkonstruksjoner, eventuelt inkludert åpning eller materialkontroll av kritiske detaljer.

TG 2 Terrasse mot sør

Beskrivelse

Boligen har markterrasse mot sør av ukjent alder. Balkongen er oppført som en trekonstruksjon i impregnerte materialer. Det er terrassebord på gulv. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med liggende kledning.

Det er registrert markterrasse med store skjevheter og ujevnheter i konstruksjonen. Ved videre undersøkelser er det avdekket sviktende fundamentering, med treverk stablet direkte på mark som understøttelse. Det er også registrert supplerende understøttelse, stemplinger, delvis plassert på underliggende støttemur.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har utilfredsstillende fundamentering og understøttelse. Understøttelse med treverk direkte på mark gir normalt risiko for setninger, fuktopptak og nedbrytning av treverk, og gir ikke en varig og stabil konstruksjon. Stempling mot støttemur fremstår som en midlertidig eller uegnet løsning som kan gi uforutsigbar lastoverføring. Forholdet vurderes som avvik med betydning for stabilitet og videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjevheter og sviktende fundamentering kan utvikle seg videre med økende setninger, deformasjoner og i verste fall lokal svikt i konstruksjonen. Dette kan gi personsikkerhetsrisiko ved bruk av terrassen, samt skade på tilstøtende bygningsdeler, rekkverk og eventuelle overflater. Dersom understøttelsen står på støttemur kan dette også påvirke muren negativt ved ekstra punktlaster.

Anbefales utbedret. Terrassen bør vurderes av tømrer/entreprenør med erfaring innen terrassekonstruksjoner. Det anbefales å etablere varig og froststabil fundamentering, eksempelvis fundamenter til frostfri dybde eller dokumentert, egnet løsning for grunnforhold, og korrekt bæring i henhold til last og spenn. Midlertidig anbefales begrenset bruk og å unngå ekstra belastning på terrassen inntil utbedring er utført.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i treverk som forbinder utearealer mellom sokkeletasje og 1. etasje.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

Boligen har utvendig bod mot nord, som en forlengelse av husets sokkeletasje. Boden har vindu og dør av ukjent alder.

Utvendig bod med fuktregistrering i tak, eier opplyser at fuktproblemene er mest fremtredende om våren og ved perioder med mye nedbør. Konstruksjonen er opplyst utført med tak av betong og vegger av lettklinkerblokker. Tettesjikt på tak eller i overganger kunne ikke påvises ved befaring. Det er registrert innstøpte gjerdestolper i konstruksjonen, som gir gjennomføringer og lokale risikopunkter for vanninntrengning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist fukt i takkonstruksjonen og manglende verifiserbart tettesjikt indikerer at taket ikke er tilstrekkelig fuktsikret, eller at det foreligger svikt i detaljer og overganger.

Innstøpte stolper vurderes som en særlig risikodetalj, da gjennomføringer i tak erfaringsmessig er skadeutsatte dersom de ikke er løst med dokumentert og varig tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av materialer, risiko for frostskader, avskalling, misfarging samt mugg- og luktproblemer ved vedvarende fukt. Skadeomfanget kan øke over tid dersom vanninntrengningen fortsetter, og utbedring kan bli mer omfattende dersom fukt får virke i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av fagperson, fortrinnsvis tømrer, blikkenslager eller entreprenør med relevant kompetanse.

Det bør kartlegges hvor vannet trenger inn, spesielt ved overganger, gjennomføringer og avslutninger, inkludert innstøpte stolper.

Det må avklares om taket har tettesjikt, og om dette er intakt. Eventuelt må det etableres nytt, dokumenterbart tettesjikt med korrekt fall og sikre avslutninger.

Innvendige flater og konstruksjon bør kontrolleres for skadeomfang, og skadde materialer må skiftes ut eller repareres ved behov.

Inntil utbedring er utført, anbefales det å begrense lagring av fuktømfintlige gjenstander i boden, samt å følge med på utviklingen ved nedbørperioder.

Kostnadsestimatet gjelder undersøkelser og kartlegging av påviste forhold. Eventuelle utbedringskostnader som måtte påløpe er ikke medtatt, da dette vil avhenge av omfang og eventuelle andre faktorer som avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

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

Dette objektet fremstår i all hovedsak som originalt fra byggeår, med noen oppgraderinger fra forskjellige årstall. Overflater med høy alder vil naturlig nok ha høyere grad av bruksslitasje enn normalt, uten at dette medfører at overflatenes tilstand er forringet eller har avvik på grunn av alder alene.

TG 2 Flisgulv i Hall m/trapp

Beskrivelse

Hall m/trapp har fliser på gulv over gulvvarme fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom under enkelte fliser på gulvet i hall m/trapp, totalt 6 stk. fliser har bomlyd lokalisert til et mindre område under flisene, det er ikke registrert sprekker eller riss i flisfuger.
De symptomene som er vurdert på befaringen indikerer at det er enkelte partier under flisene som ikke er sikret tilstrekkelig vedheft, det observeres ikke sprekker eller riss i flisfuger rundt de flisene med bomlyd, dette tilsier at flisene sitter tilstrekkelig fast, og at det ikke er behov for utbedringer på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om flisene ligger i gangsone, vurderes umiddelbar funksjonsrisiko som lavere enn ved løse fliser. Det er likevel risiko for at partiene kan utvikle seg til løse fliser, spesielt ved bevegelser i underlaget, temperaturpåvirkning og ved belastning, og at skadeutvikling kan påvirke fuger og vannmotstand lokalt.

Anbefales vurdert av flislegger/murer for omfangskartlegging og vurdering av tiltak. Skadeområdene bør merkes og følges opp over tid. Dersom det er i områder som utsettes for vannsøl, eller dersom det oppstår sprekker, løse fuger eller bevegelse i flisene, bør lokale fliser tas opp for kontroll av underlag og reetablering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i sokkeletasje er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra ytterdør mot baderomsdør er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-5mm, totalt 10mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra vegg ved bod 3 mot yttervegg i sov 3 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-3mm, totalt 7mm i hele rommets lengde.

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

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

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

Måling av etasjeskille i akse fra heve- skyvedør mot kjøkken er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-3,5mm, totalt 7mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra yttervegg mot dør til soverom 5 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-4,5mm, totalt 9mm i hele rommets lengde.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Pipen er inspisert i begge etasjer på synlige deler samt i hemsrom. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at elementpiper skal ha tilkomst for inspeksjon på 2 sider, noe pipen tilfredsstiller i dette tilfellet.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.
Hulltaking er utført i utforet vegg i vaskerom for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betongulv/flislagt gulv i relevante rom, nærmere bestemt i bod 2 samt under trapp. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.
På befaringsdagen ble det ikke funnet unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert plassbygget tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har dørblad av varierende utførelse med malte og finerte overflater, med og uten glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist følgende avvik på innvendige dører:
- Dør til soverom 2, i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i karmen.
- Dør til bad 1 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering, da karm er skjev og døren er vanskelig å lukke.
- Dør mellom badstue og bad i ubehandlet utførelse mangler håndtak, og er av den grunn vanskelig å åpne/lukke.
- Dør til hobbyrom i malt utførelse med 3 speil har behov for justering/utskiftning da dørblad har slått deg.
- Dør til bod 2 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i terskel.
- Dør til bad 2 i malt utførelse med 3 speil har behov for justering da døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales at dører justeres eller skiftes etter behov for å sikre korrekt funksjon.

Dører som tar i karm eller terskel, eller som er vanskelige å åpne og lukke, kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og på sikt høyere kostnader for utbedring.

VÅTROM

SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

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

Våtrommet fremstår med synlig tettesjikt på vegger i form av baderomsplater i våtsone. Tettesjikt på gulv er i form av eldre epoxybelegg, hvor det er etablert fliser over på ukjent dato.

Det er registrert gliper mellom baderomsplater, samt svelling i nedkant av baderomsplater i overgang mellom plater og gulv.
Det er registrert manglende tettesjikt i overgang mellom tettesjikt på vegger og tettesjikt på gulv.
Det er påvist eksponert treverk mellom tettesjikt på vegger og tettesjikt på gulv. I tillegg registreres det rester av dampsperre i overgangen mellom tettesjikt på gulv og vegg.

Tettesjikt på gulv og vegger anses å ha passert forventet brukstid. Det er i tillegg påvist svikt i tettesjikt ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsone, hvor svill i vegg er angrepet av råte.

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

Tilstandsrapport

Rommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og oppfylle dagens forskriftskrav.

Manglende og sviktende tettesjikt medfører betydelig risiko for fukt- og råteskader både i våtrommet og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder full utbedring av rommet, men den reelle kostnaden vil variere avhengig av omfang og individuelle forhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

SOKKEL > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet.

Det er ved hulltaking påvist råte i svill, og videre undersøkelser i form av fuktsøk på overflater inne på bad er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er påvist råte i svill ved hulltaking i tilliggende konstruksjoner til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilliggende konstruksjoner bør rehabiliteres snarlig, da det er påvist råte i svill ved hulltaking.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råteskader, svekket bæreevne og potensiell spredning av fukt til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull utførelse av overgang mellom tettesjikt og sluk i gulvet på vaskerommet. Vinylbelegget er ikke klemt til sluket med klemring på fagmessig vis. Løsningen fremstår som utett, og det er fare for skader i skjulte konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl i området.

Det er påvist mangelfull utførelse av overganger ved rørgjennomføringer for vannrør og avløp i tettesjiktet på gulvet.

Det er påvist utskjæring i tettesjiktet for stakeluke i gulvet. Dette er å anse som et avvik, da tettesjiktet skal være sammenhengende i hele flaten.

Inspeksjon av stakeluken er ikke utført, da denne sitter fast. Det anbefales ytterligere undersøkelser av stakeluken. Vennligst merk årsaken til at inspeksjon ikke er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Mangelfull utførelse av tettesjikt og overganger medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i både våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

Videre undersøkelser av stakeluken anbefales, da manglende inspeksjon kan skjule ytterligere avvik.

Kostnadsestimatet gjelder full utbedring, men endelig kostnad vil avhenge av omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vaskerom med formål å vurdere fuktforhold i veggkonstruksjonen, dette hullet ivaretar kravet om hulltaking i posten "rom under terreng", da denne veggen grenser mot yttervegg. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til opplysninger i selgers egenerklæring renovert i 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, eller om arbeidet er utført av fagfolk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med fliser samt panel over sokkelflis på vegger. Panel i himling.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut vinduet til et mer egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.

Manglende fall ut fra vinduet kan føre til at vann og kondens samler seg, noe som øker faren for råte og skade på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

Basert på høy alder og påviste avvik bør en helhetlig oppgradering av rommet vurderes fremfor lokale tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 14mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For liten høydeforskjell ved dørterskel og utilstrekkelig fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen samt økt fare for glatt gulv og fallskader.

Det bør påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Inntil rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Utbedring av fliser med bom/hulrom, sprekker og riss bør vurderes i sammenheng med en helhetlig rehabilitering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servant med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. skyvedører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Svelling i innredning vurderes som avvik, da dette indikerer at fukt har trengt inn i materialet. Overgangen mellom servant og innredning er en risikodetalj dersom tetting, silikonfuge eller belastningsflate ikke er tilstrekkelig, eller dersom det forekommer gjentatt vannsøl fra bruk.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å etablere løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne, for eksempel ved å montere dreneringshull, slik at lekkasjevann ikke samler seg bak veggen og eventuelle lekkasjer oppdages tidlig.

Videre bør årsak til svelling i innredningen avklares, og det bør kontrolleres for lekkasje ved armatur, vannlås og tilkoblinger. Tetting mellom servant og innredning bør vurderes og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere fuktbelastning.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid på innredningen, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg. Tilluft via rist i dørbladet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av elektrisk vifte for å bedre ventilasjonen, da dagens løsning med naturlig ventilering kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Det bemerkes at prosjektert ventilasjon i boligen, som på befaringstidspunktet ikke er operativt, vil kunne tilfredsstille badets behov for ventilering om denne settes i drift. Det henvises til posten "Ventilasjon" under "Tekniske installasjoner" for ytterligere informasjon vedr. dette.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv. Panel på vegger. Malte plater samt panel i himling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i kobber fra byggeår. Stoppekran er påvist på vaskerom. Kun synlige vannledninger er besiktiget/kontrollert

Tilstandsrapport

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av eldre dato/fra byggeår. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er fra 1979. Eier opplyser at opprinnelig mekanisk avtrekksvifte har vært frakoblet strøm siden byggeår. Ventilasjonskanaler har i perioden vært benyttet som naturlig ventilering, etter eierens opplysninger. Funksjon, luftmengder og effektivitet er ikke målt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventilasjonsløsningen avviker fra prosjektert/forutsatt drift ved at mekanisk avtrekk ikke er i funksjon. Dette medfører at boligen i stor grad er avhengig av naturlig ventilasjon, som er vær- og temperaturavhengig (vind og termisk oppdrift) og kan gi varierende luftskifte.

TEK stiller funksjonskrav til ventilasjon i boenhet, og angir blant annet at kjøkken, toalett og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Forsert avtrekk fra kjøkken skal plasseres og utformes slik at forurensning fanges opp effektivt.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Redusert og uforutsigbart luftskifte kan gi økt risiko for fuktbelastning og lukt, og kan påvirke inneklimaet, særlig i rom med fukt og forurensning (bad, vaskerom, kjøkken). Over tid kan dette bidra til kondensproblematikk og økt vedlikeholdsbehov, selv om det ikke nødvendigvis gir synlige symptomer ved befaring.

Det anbefales å få ventilasjonsløsningen vurdert av fagperson (ventilasjon/elektriker ved oppkobling av vifte) med kontroll av eksisterende kanaler, avtrekksvifte og luftinntak, og verifisere at avtrekk i kjøkken, toalett og våtrom har tilfredsstillende effekt. Dersom mekanisk avtrekk skal være del av løsningen, anbefales det å reetablere funksjon og eventuelt innregulere/tilpasse systemet for stabilt luftskifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i hobbyrom.
Tanken har fast el-tilkobling.
Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og driftsstans øker betydelig etter 20 år.

Selv om det er sluk i rommet, medfører manglende klemt overgang mellom tettesjikt og sluk økt risiko for at lekkasjevann kan skade tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres sikker avrenning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil, for eksempel ved å montere slange direkte til sluk eller installere automatisk lekkasjestopper med gulvføler.

En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i XXX, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse..

Skrusikringer

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. 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 elektriske arbeider i 2025 er ikke fremlagt.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Det bør gjennomføres redrenering på boligen innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Ytterligere undersøkelser, som punktgraving eller kamerainspeksjon, anbefales for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.
Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av lettklinkerblokker. Muren er kledd med panel/pusset på innvendig side og pusset på synlig utvendig side over jordbandet. Ved befaring er det ikke observert unormale forhold.

TG 2 Forblendingsmur sokkel øst/sør

Beskrivelse

Det er ved befaring registrert åpen spalte mellom forblendingsmur av lettklinkerblokker og tilhørende beslagsløsning. Det er ikke registrert tegn til setninger i underlaget eller riss/sprekker i muren som kan forklare bevegelse eller pågående deformasjon. Forholdet vurderes derfor primært som en mangelfull/ufullstendig beslagsdetalj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åpen spalte mot beslag i overgangen mellom forblendingsmur og tilstøtende bygningsdel gir en uheldig detalj for regn og smeltevann. Beslag i slike overganger skal normalt ha tett og kontrollert avslutning, slik at vann ledes ut med drypp og ikke kan trekke inn bak beslag eller ned i konstruksjonen. Når det står åpent, øker risiko for vanninntrengning og fuktbelastning i bakenforliggende materialer/skulte konstruksjoner. Forholdet vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vann kan ved nedbør og snøsmelting trenge inn i spalten og gi fuktbelastning på bakliggende konstruksjon, med risiko for fuktskader, misfarging og frostrelaterte skader over tid. Skadeutvikling kan være skjult og oppdages sent. I tillegg kan inntrengning av smuss og organisk materiale bidra til tilstopping og forverret fuktbelastning.

Anbefales utbedret av blikkenslager/tømrer med etablering av korrekt beslagsavslutning mot forblendingsmur, herunder tetting og avslutning som hindrer vanninntrengning og sikrer kontrollert avrenning ut med drypp. Ved utbedring bør tilstøtende materialer kontrolleres lokalt for tegn til fuktpåvirkning. Det anbefales også etterkontroll ved neste nedbørperiode for å verifisere at løsningen fungerer som forutsatt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har støttemur i antatt betong ved gangvei fra parkering mot hus. Muren fungerer som terrengavtrapping mellom høyere terreng på baksiden og lavere nivå mot kjøreareal/gangareal.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidet, tilnærmet flatt område mot vest og sør.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Ifølge informasjon gitt av eier, er det i 2023/2024 utført kamerainspeksjon av avløpsnettet i området av entreprenør, uten at det ble avdekket unormale forhold. Omfang av denne inspeksjonen begrenser seg til det offentlige nettet, og ikke av private stikkledninger inn til boligen.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved ikke å undersøke ledningene nærmere kan være plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke dokumentert radonmålinger. Bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Radonnivå i bygget er derfor ukjent.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje samt på motsatt side i trapp opp til hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper.
- Det er for store åpninger i rekkverk på repos mellom 1. etasje og hems samt i rekkverk på hems. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper samt fall generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.
- Manglende rekkverk gir økt fallrisiko, spesielt for barn, eldre og ved bæring i trapp. Dette er et forhold med betydning for personsikkerheten. Det anbefales å montere rekkverk/håndløper i trapp etter dagens anbefalte løsninger, med solid innfesting og håndløper som er lett å gripe. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller krav til sikkerhet ved trapper og rekkverk, og Byggforsk beskriver prinsipper for utforming som reduserer fallfare.
- Det anbefales å gjøre åpninger i trappens rekkverk og hemsens rekkverk mindre. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller krav til sikkerhet ved trapper og rekkverk, og Byggforsk beskriver prinsipper for utforming som reduserer fallfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

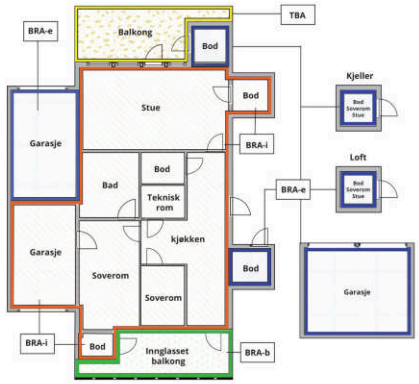
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkel	99	6		105	
1. Etasje	104			104	41
2. Etasje	20			20	
SUM	**223**	**6**			**41**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Bad, vaskerom, 3 stk. soverom, hall m/trapp, vindfang, hobbyrom, 2 stk. boder	Utvendig bod	
1. Etasje	Kjøkken, bad, stue, 2 stk. soverom		
2. Etasje	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Vaskerom har avvikende utførelse/planløsning ift. byggemeldte tegninger.
- Dagens soverom 3 er på byggemeldte tegninger to soverom. Disse er slått sammen og tiltenkt soverom nr. 4 har avgitt areal til rom som i dag er i bruk som bod 1.
- Det er etablert utvendig bod ved inngang.

1. etasje:
- Stue er utvidet med 0,55x2,56 meter bak trapp, hvor det er etablert et repos.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Jarle Thorleif Nestvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	196	53		0	870.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Søndre Husebytun 27

Hjemmelshaver
Nestvold Jarle Thorleif

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.03.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Energimerking Enova	26.03.2026	Enovas energiberegning for boligen er oppgitt til 50463 kWh pr år. Dokumentert reelt energiforbruk er i 2025 28010 kWh. Dette skyldes Enovas generelle beregningsmodell for sammenlignbare boliger.	Gjennomgått		Nei

Søndre Husebytun 27 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 53
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Søndre Husebytun 27, 7097 SAUPSTAD	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274898**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182437212**
Gårdsnummer **196**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **229,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
275,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
286,72 kWh/m²	**50 463 kWh**

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **05.03.2026**

ORDRENR: 9034876

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	196	Bnr:	53	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Søndre Husebytun 27, 7097 SAUPSTAD						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 4044,00,- i mars 2025

BELØP (norske kroner): 1841,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 1841,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1921,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1803,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1803,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1883,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1803,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1803,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1883,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 747,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 747,00,- i februar 2026

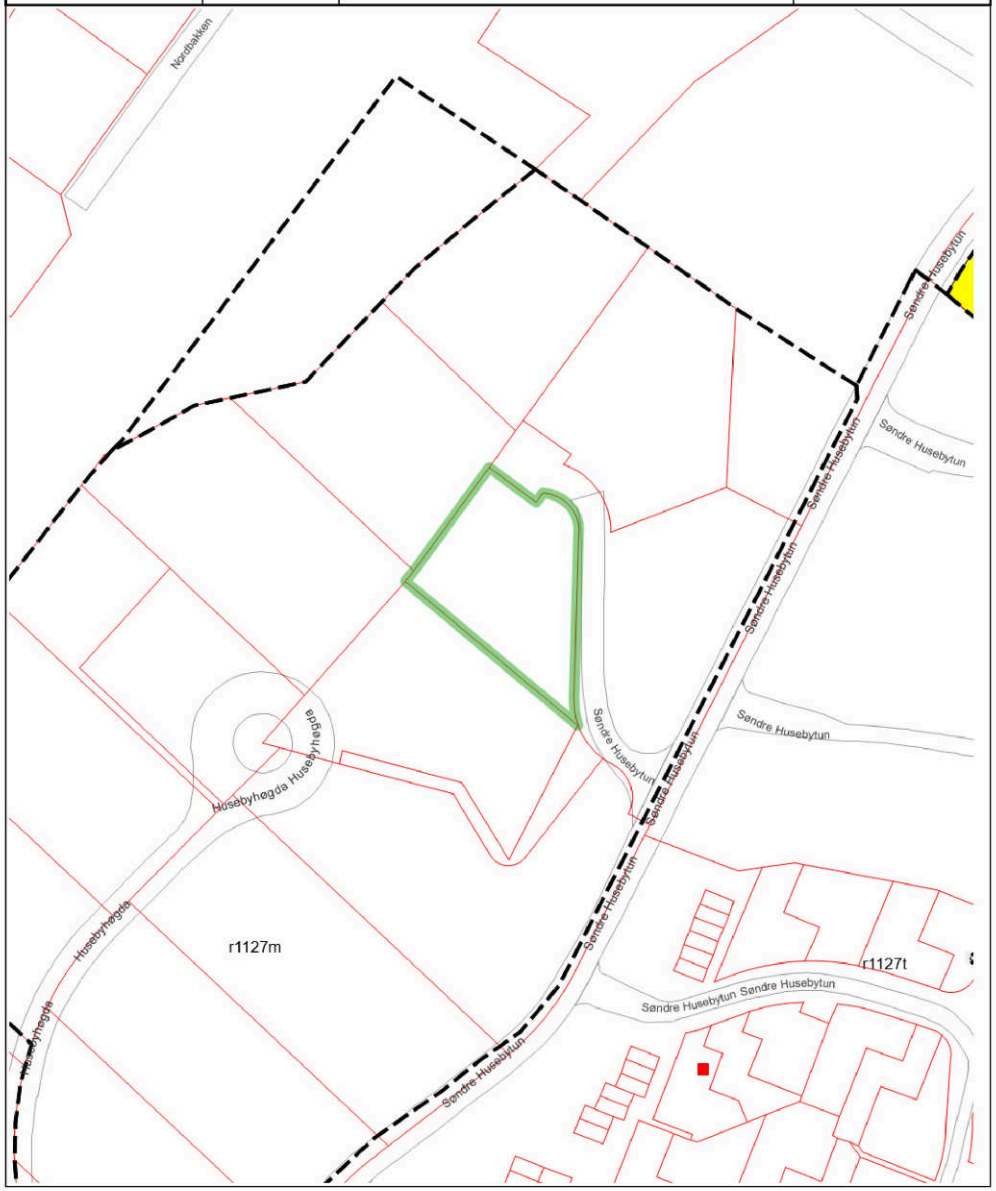
SUM (norske kroner): 22119,00

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Husebytun 27 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

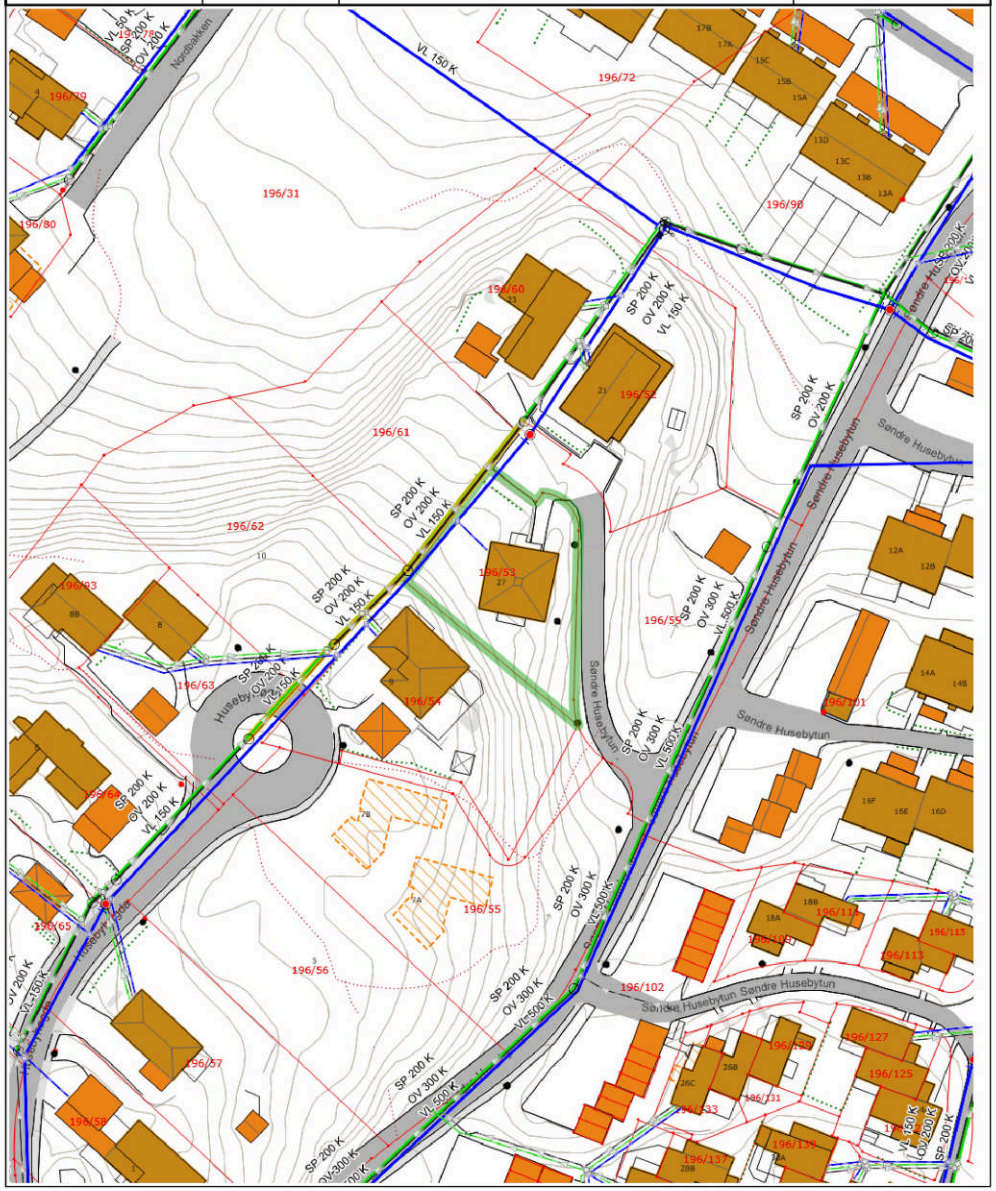
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- Veg
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Avslag dispensasjon
- Bolig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Husebytun 27 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

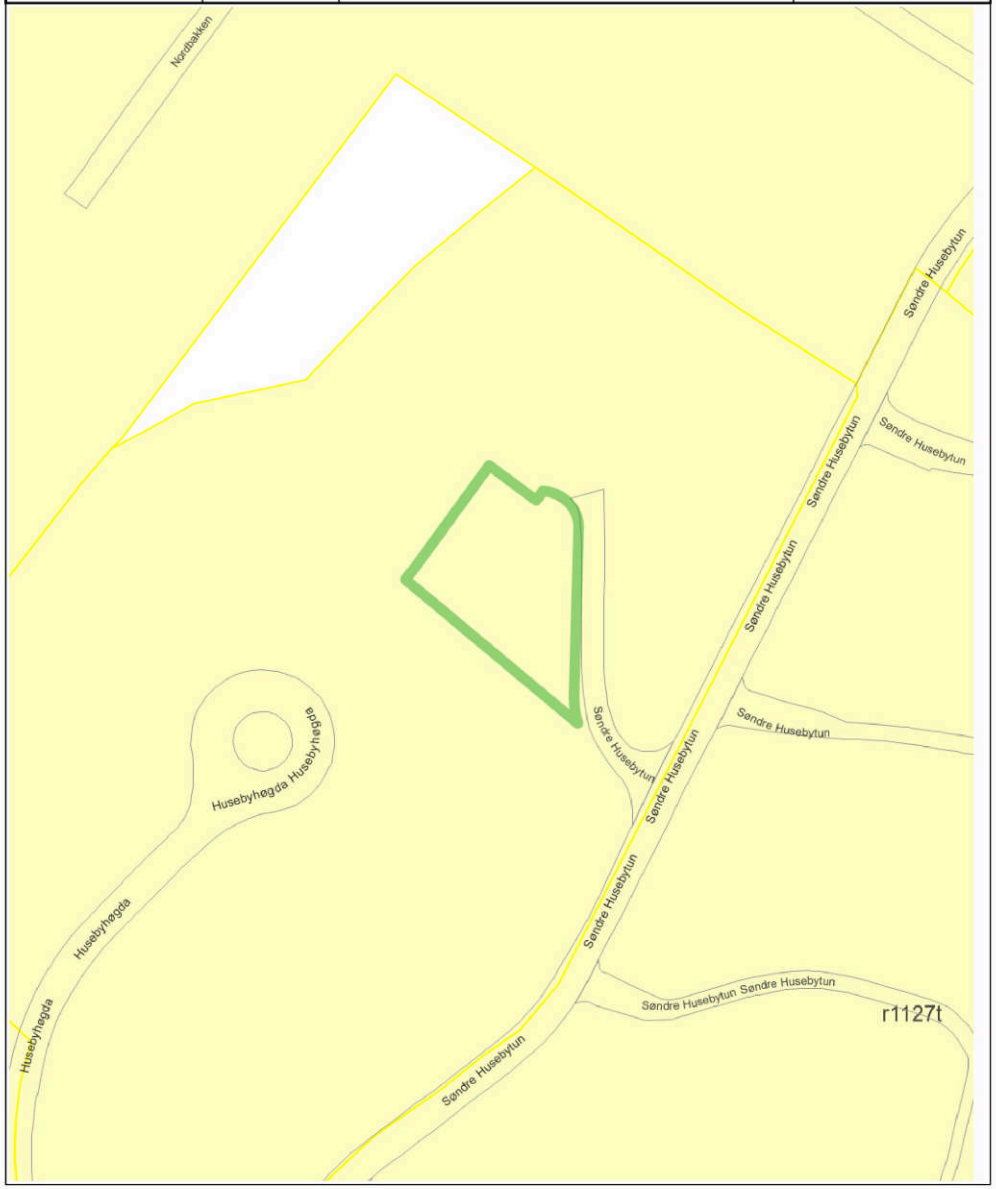
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Husebytun 27 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

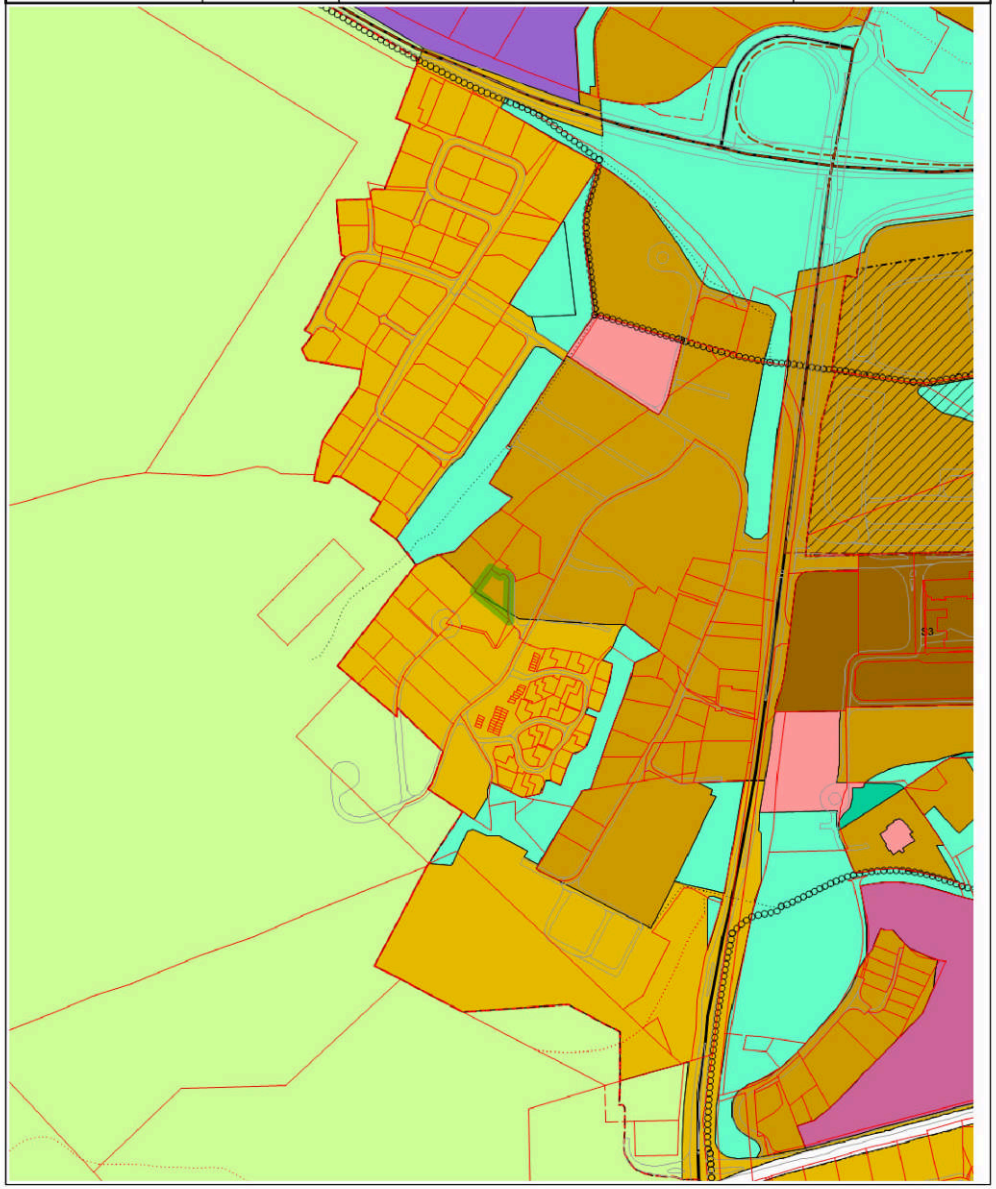
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Husebytun 27 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

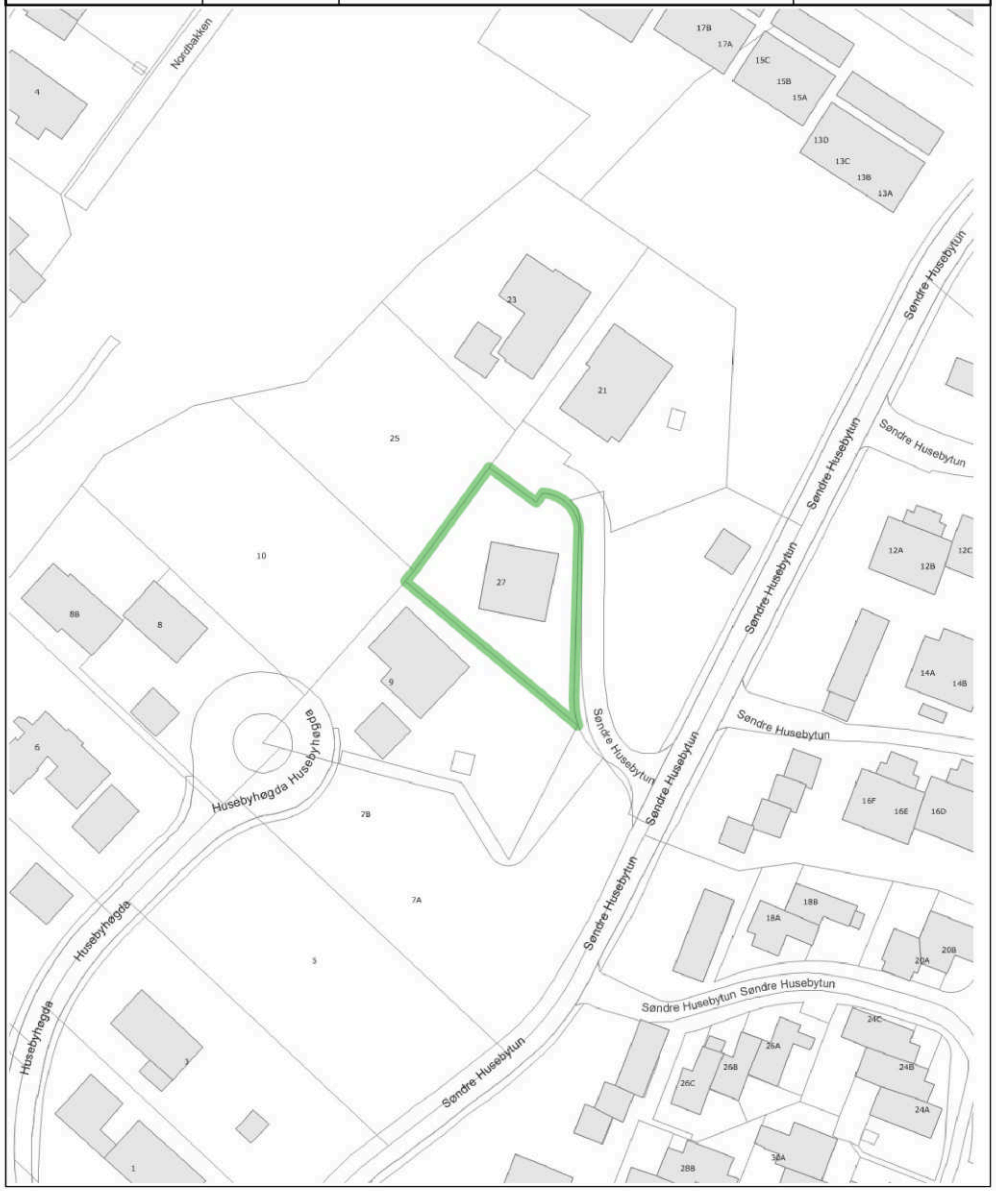
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Framtidig næringsbebyggelse
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søndre Husebytun 27 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1483/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Jarle Nestvold
Venusveien 27

7000 TRONDHEIM

BYGGEFAKTURA

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Søndre Husebytun 27
BYGGHERRE	Jarle Nestvold
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet .....

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget .....

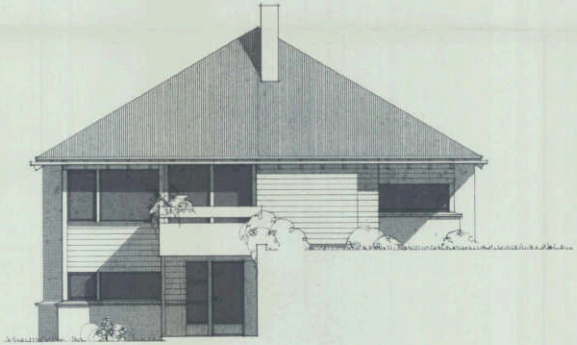
Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 7.11.83

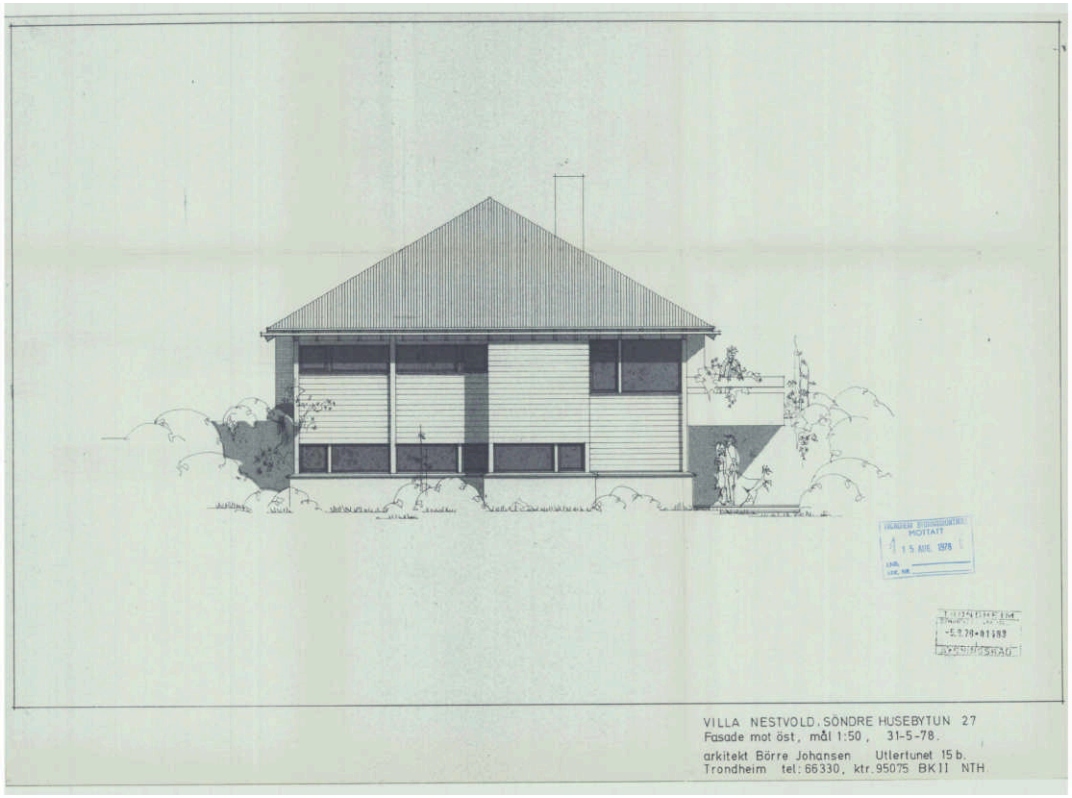
Bygningssjef



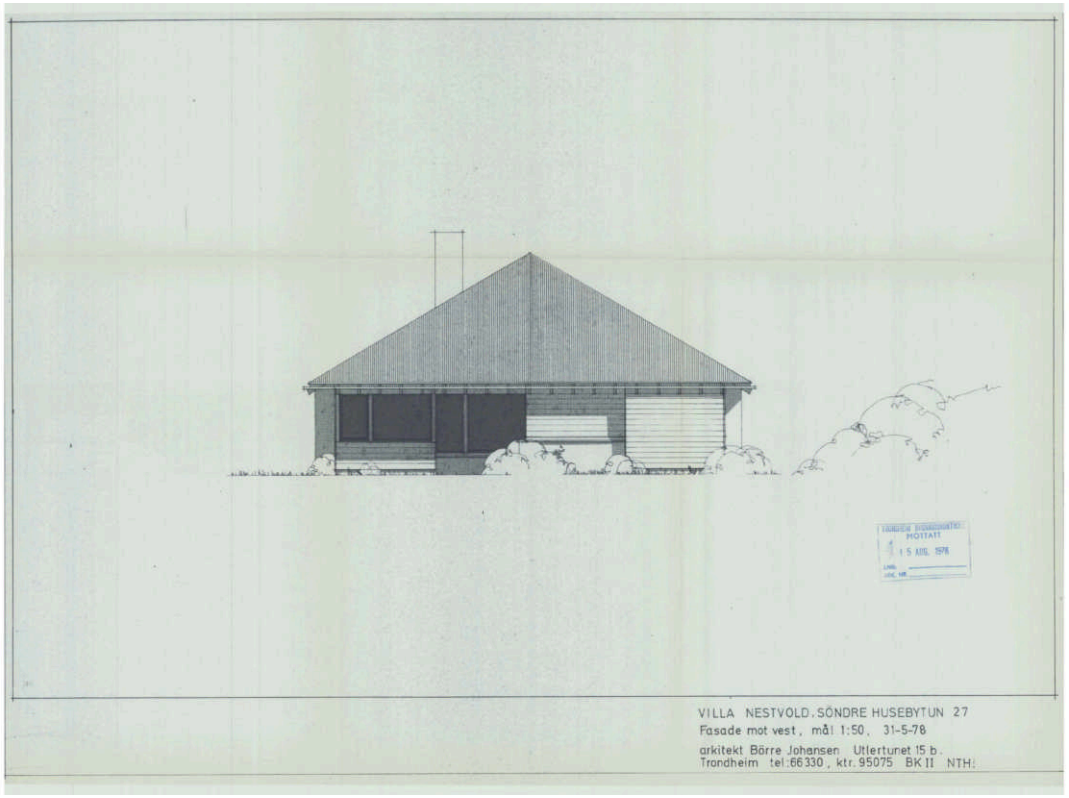
VILLA NESTVOLD, SØNDRE HUSEBYTUN 27
Fasade mot nord , mål:1 50 , 31-5-78.
arkitekt Børre Johansen Utlertunet 15 b.
Trondheim tel: 66330, ktr. 95075 BK II NTH



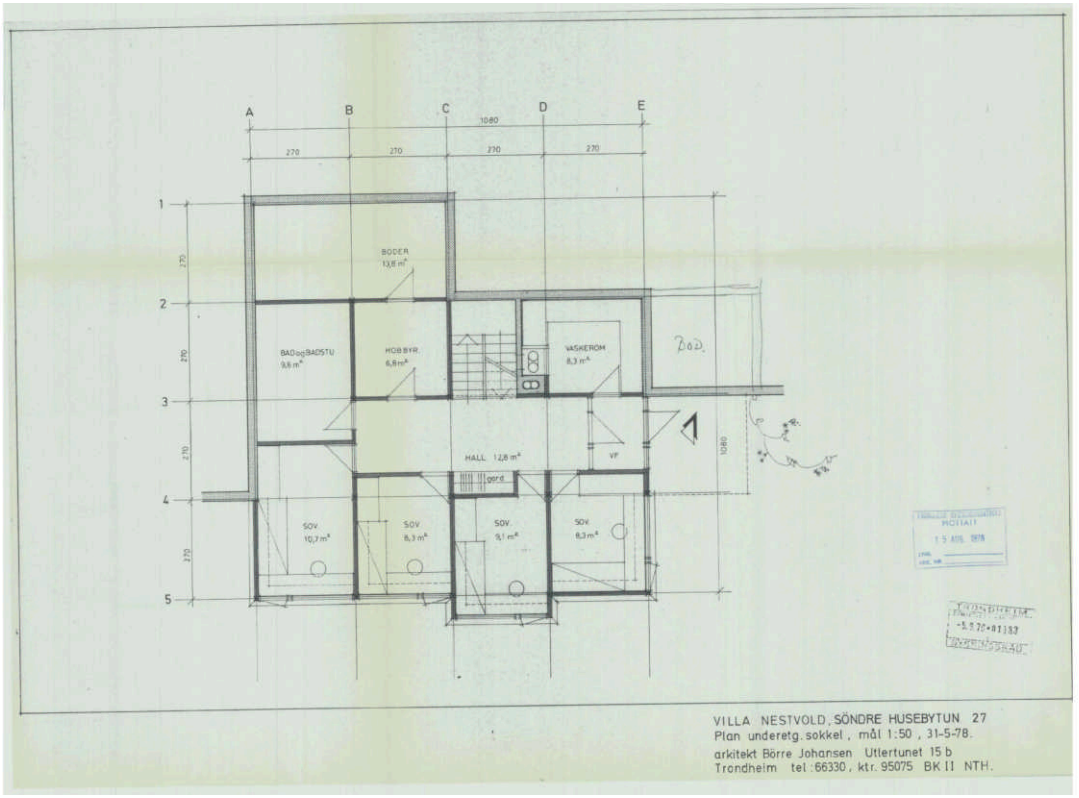
VILLA NESTVOLD, SØNDRE HUSEBYTUN 27
Fasade mot syd , mål 1:50 , 31-5-78.
arkitekt Børre Johansen Utlertunet 15 b.
Trondheim tel: 66330 , ktr. 95075 BK II NTH.



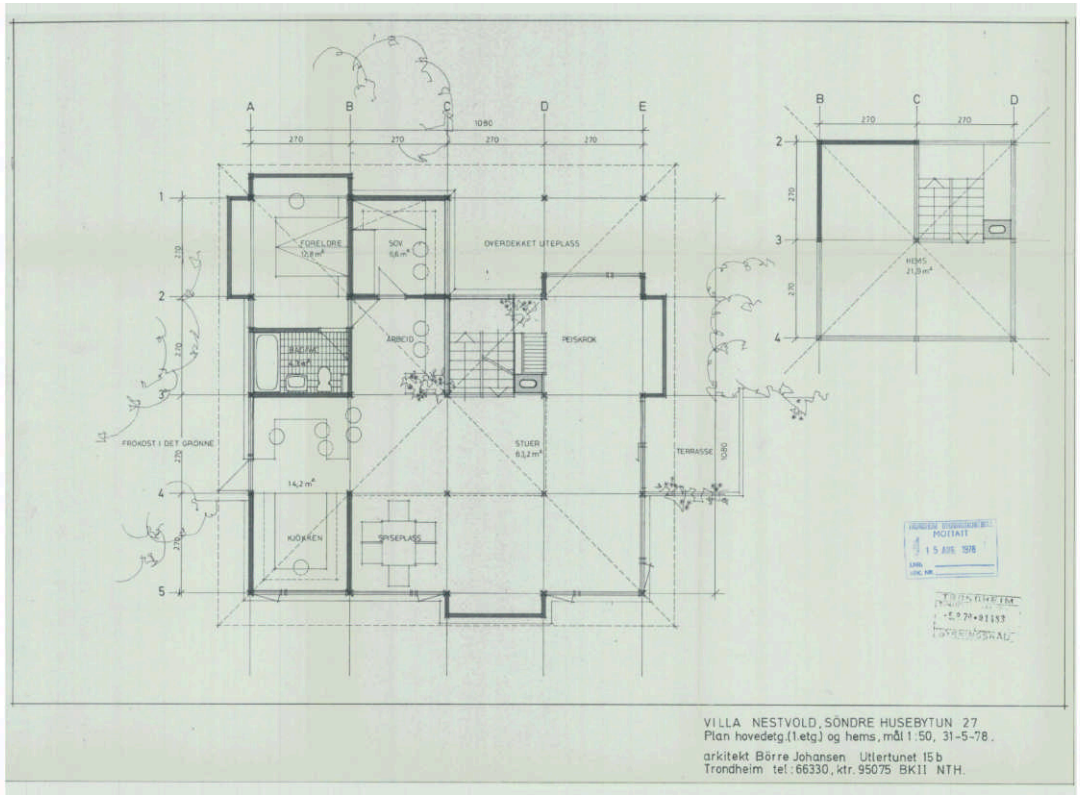
VILLA NESTVOLD. SÖNDRE HUSEBYTUN 27
Fasade mot öst, mål 1:50, 31-5-78.
arkitekt Börre Johansen Utlertunet 15 b.
Trondheim tel: 66330, ktr. 95075 BK II NTH



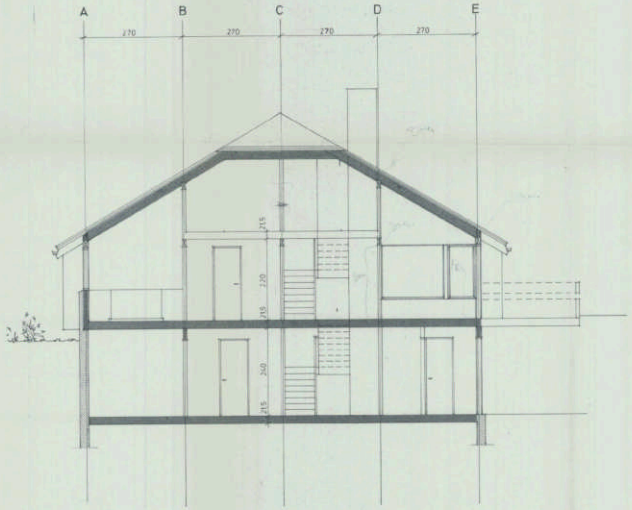
VILLA NESTVOLD. SÖNDRE HUSEBYTUN 27
Fasade mot vest, mål 1:50, 31-5-78
arkitekt Börre Johansen Utlertunet 15 b.
Trondheim tel: 66330, ktr. 95075 BK II NTH



VILLA NESTVOLD, SØNDRE HUSEBYTUN 27
Plan underetg. sokkel, mål 1:50, 31-5-78.
arkitekt Börre Johansen Utlertunet 15 b
Trondheim tel: 66330, ktr. 95075 BK II NTH.

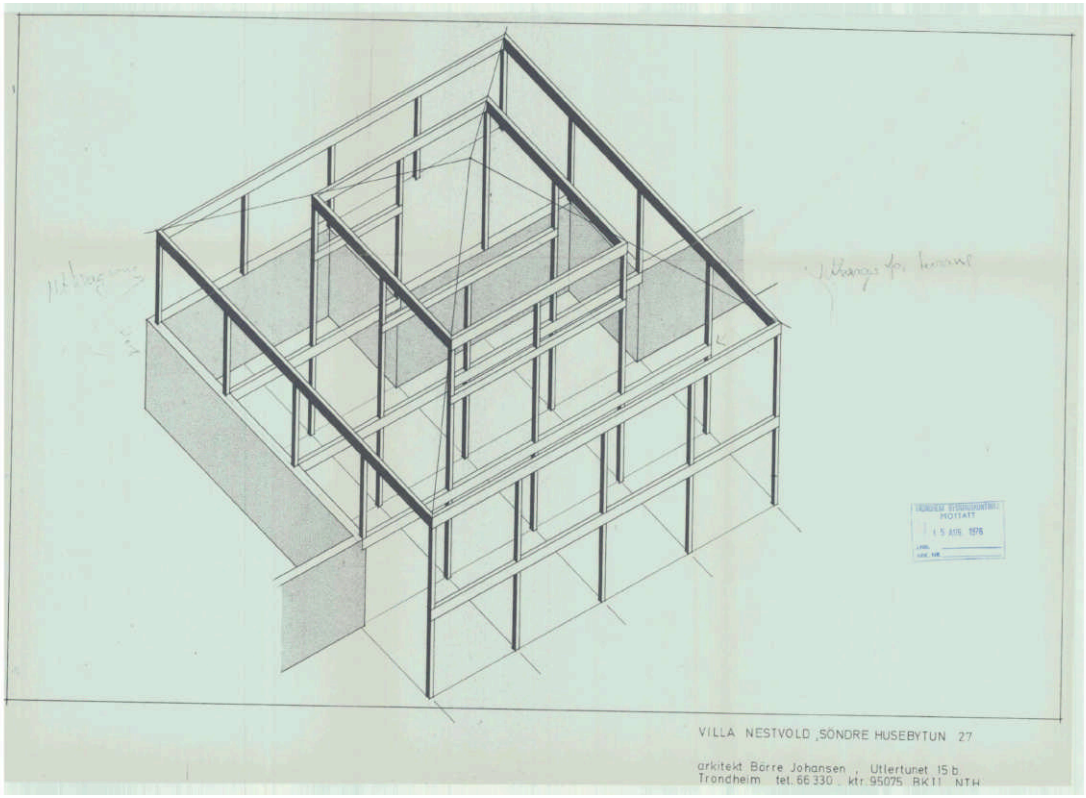


VILLA NESTVOLD, SØNDRE HUSEBYTUN 27
Plan hovedetg. (1.etg.) og hems, mål 1:50, 31-5-78.
arkitekt Börre Johansen Utlertunet 15 b
Trondheim tel: 66330, ktr. 95075 BK II NTH.



VILLA NESTVOLD, SØNDRE HUSEBYTUN 27
Snitt , mål 1:50 , 31-5-78.

arkitekt Børre Johansen Utlertunet 15 b
Trondheim tel. 66330, ktr. 95075 BrII NTH



VILLA NESTVOLD ,SØNDRE HUSEBYTUN 27

arkitekt Børre Johansen , Utlertunet 15 b
Trondheim tel. 66 330 , ktr. 95075 BKII NTH





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

Jarle Thorleif Nestvold

Inger Birgitte Nestvold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1979
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre Husebytun 27
7097 Saupstad

5001-196/53/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Expertbad Bademiljø
   Beskrivelse av arbeidet: Toalett, vask, dusj, gulv, vegger

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging

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

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

Ny membran og tettesjikt

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?
• **Ja**

Fukt i utvendig bod.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: maling

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Buvik Elektro og andre
   Beskrivelse av arbeidet: Ny armatur

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 om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

SØNDRE HUSEBYTUN 27

Nabolaget Huseby - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husebytunet	Linje 2, 16, 23, 40, 50, 52, 53, 104	7 min 0.6 km
Heimdal stasjon	Linje R70	7 min 3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.6 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Huseby barneskole (1-10 kl.)	488 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	83 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Flatåsen skole (1-10 kl.)	720 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	328 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Heimdal videregående skole	730 elever	13 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	9 min 4.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

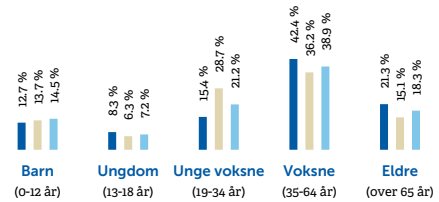
NABOSKAPET

Godt vennskap 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Huseby	1 041	449
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Huseby barnehage (1-5 år)	72 barn	5 min 0.5 km
Saupstad barnehage (1-5 år)	23 barn	9 min 0.7 km
Kolstad barnehage (1-5 år)	127 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Saupstad		7 min
Coop Extra Kolstad	Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

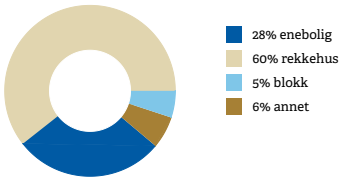
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 89/100

SPORT

Huseby balløkke	Ballspill	9 min 0.7 km
Husebyhallen	Aktivitetshall	12 min 1 km
3T-Saupstad		10 min
Fitnesspoint Flatåsen		13 min

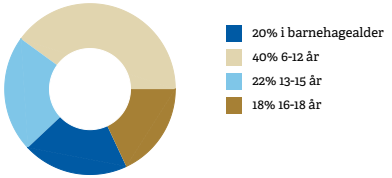
BOLIGMASSE



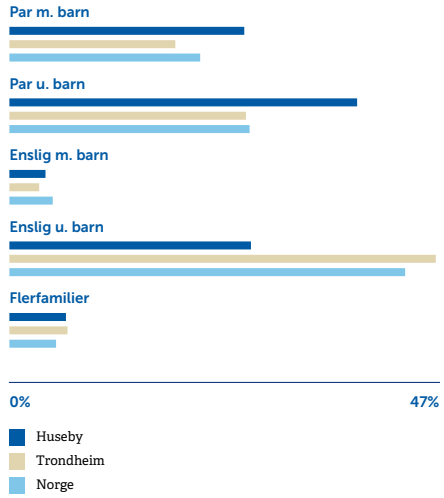
VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Vitusapotek Saupstad Senter	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



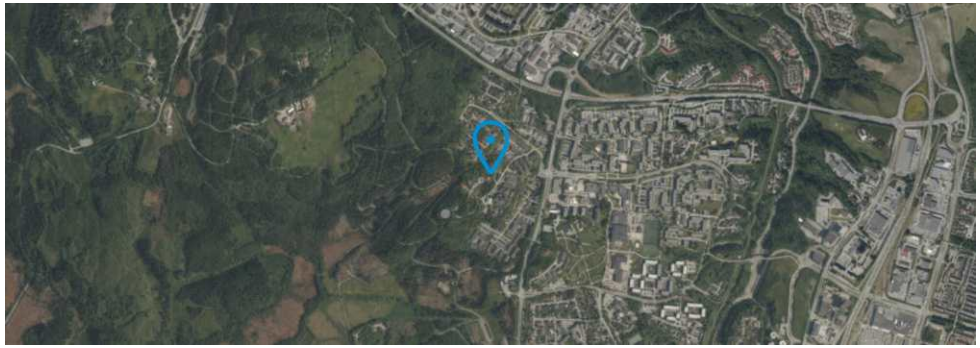
FAMILIESAMMENSETNING

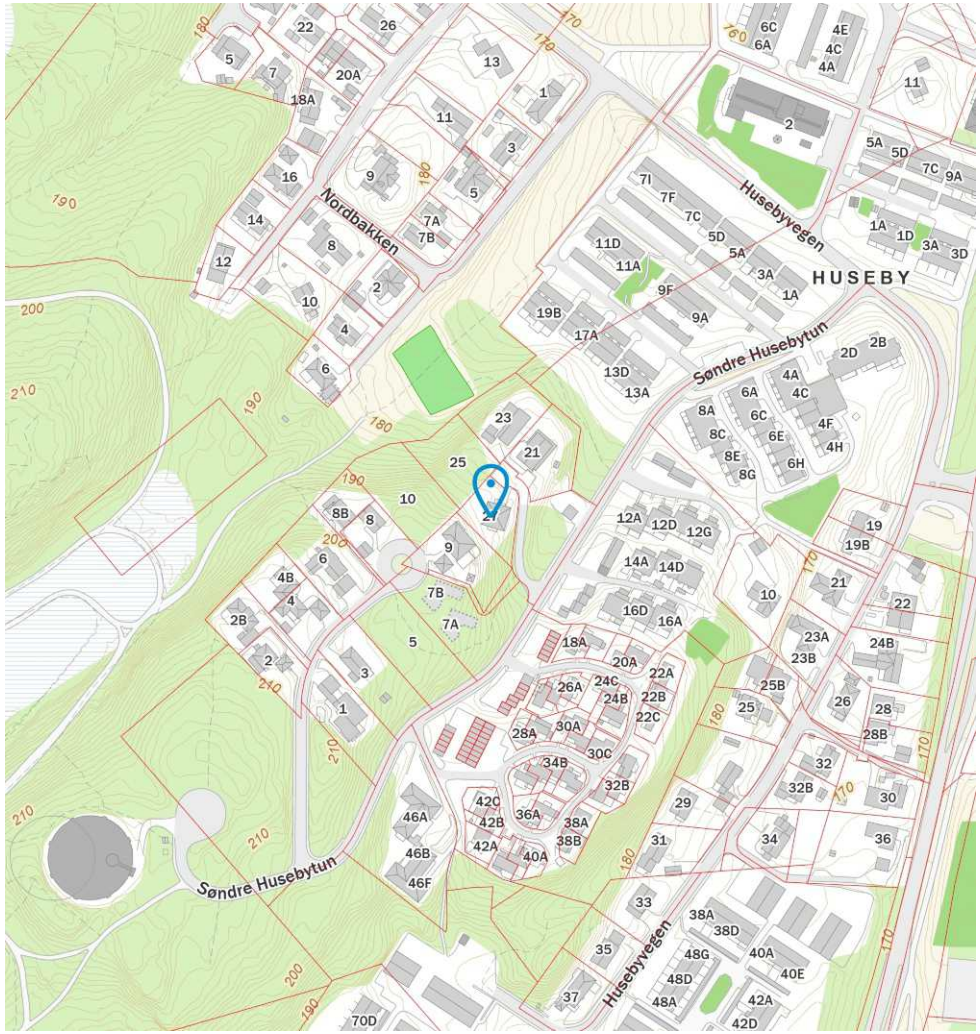


SIVILSTAND

	Huseby	Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260077 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Søndre Husebytun 27, 7097 Saupstad.
Gnr. 196, Bnr. 53, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35260077
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.04.2026

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no