

Velkommen til

Solvollvegen 10 A, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solvollvegen 10 A
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 600 000,-
Omkostninger	kr	166 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 766 090,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1961
BRA/BRA-i	194 / 194 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solvollvegen 10 A, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 103, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 600 000,-
Omkostninger	kr	166 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 766 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 781 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 165 000,-

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

Sum omkostninger kr 166 090,- 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
Beløpet på 1.728,- er for april 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året.

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

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

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA totalt: 194 m²
TBA: 51 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 415 m² på eiet tomt.

Byggeår
1961 + tilbygg fra 1985 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:

1.etasje: Gang m/trapp, bad, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue.
2.etasje: Gang m/trapp, bad, toalettrom og 4 soverom
Kjelleretasje: Gang m/trapp, gang, vaskerom og 3 boder.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
1. etasje (ca. 74m2):

Gang m/trapp (16,2m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel og tapet på vegger. Malt strie i himling.
Innredning: Plassbygd garderobenisje og skyvedørsgarderobe.

Bad (4,6m²):
Flislagt gulvflate over gulvvarme. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt strie i himling. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Toalettrom (1,7m²):
Limt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Malt strie i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servantskål med overløp og 1-greps blandebatteri.

Kjøkken (16,6m²):
Laminat på gulv. Malt strie på vegger med flis over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt til induksjonstoppen. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator.

Stue/spisestue (31,8m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Plassbygd peis med innsats. Røykvarsler. Utgang til terrasse. Teleuttak.

2. etasje (ca. 53m2):

Gang m/trapp (7,4m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Loftsluke.

Bad (2,7m²):
Limt belegg på gulv. Laminerte baderomsplater over gulvoppbrett på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. Naturlig avtrekk.

Toalettrom (1,3m²):
Limt belegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Soverom (6,4m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (6,7m²):
Limt belegg på gulv. Tapet over lakkert brystpanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (12,2m²):
Laminat på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (11,4 målbart/16,3m² gulvflate):
Limt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: Skyvedører til kott og garderobeskap.

Kjelleretasje (ca. 67m2):

Gang m/trapp (19,7m²):
Fritt eksponert betongflate over varmekabel på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Gang (9,8m²):
Malt betongflate på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.

Vaskerom (8,9m²):
Malt betongflate på gulv. Pussede/malte flater på vegger. Malt trepanel i himling. Rommet er innredet med benkebeslag i rustfritt stål med 2-greps blandebatteri. Veggmontert skap og hyller. I tillegg er rommet utstyrt med varmtvannstank, vanninntak, stoppekran, vannmåler og opplegg til vaskemaskin. Gulvet har sluk i støpejern fra byggeår. Naturlig avtrekk.

Bod (13,3m²):
Fritt eksponert betongflate på gulv. Pussede flater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Bod (4,6m²):
Belegg på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Bod (4,7m²):
Fritt eksponert betongflate på gulv. Pussede/malte veggflater. Trepanel i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig på 2 plan over kjeller + kaldloft. Bygget er oppført i 1961 og har tilbygg fra 1985. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Takene har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt enkelte i koblet utførelse.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Øvrige frittstående hvitevarer følger ikke.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 20.10.1959, samt godkjente tegninger fra tilbygg, datert 25.09.1984.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår i følge Trondheim kommune.
Begjæring til å ta i bruk boligen foreligger, datert 07.11.1961.

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

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

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

Energimerking
ORANSJE G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0168a Brøsetvegen og eiendommen Bromstad ved Solvollvegen (13.7.1965) regulert til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20240040 Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset. Det er planlagt etablering av gang- og sykkelsti langs brøsetvegen. Det er tidlig i planleggingsfasen og oppstart er enda ikke planlagt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
primærbolig: 1.431.731,- for 2023
Sekundærverdi: 5.726.925,- for 2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sture Nyberg og Vigdis Nyberg

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3783
Dato: 01.04.1965
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8180
Dato: 24.05.1993
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:

Kjelleretasje:
- Den er noe utvidet. Det er blitt bygd en tilleggsdel som inneholder en større gang samt en trapp.
- Det er bygget en ekstra bod ved gang (9,8kmv). Det foreligger ikke tegninger på tilleggsdelen til denne etasjen, megler har derfor ikke kunnet kontrollere disse opp i mot dagens bruk.

Kjelleretasjen er utvidet, og det foreligger ikke godkjenning på dette tiltaket. Tiltaket er søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til tiltak som ikke er omsøkt, kfr. oppdragsansvarlig.

1. etasje:
Det ble bygget et tilbygg til boligen i 1985. Vurderingen er gjort opp i mot disse tegningene:
- Bad og WC er i dag separat, samt at badet er noe utvidet.
- Opprinnelig vindfang er innlemmet i gangen. Dette er godkjent av kommunen og det ligger byggegodkjente tegninger for tilbygget i prospektet datert 16.08.1985

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 18 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 200,- (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. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203 ,-
Tilstandsrapport kr. 16.000 ,-
Stylist (veiledning) kr. 2.565,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-07-2025 av Erik Bromseth Mellevold 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 - Skyvedør
Utvendig - Utvendige trapp til markterrasse
Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Ventilasjon
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Ytterdør
Utvendig - Terrassedør
Utvendig - Terrasse
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Spesialrom - 2. Etasje - Toalettrom - Ventilasjon

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

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Registrerte endringer fra disse er:

1. etasje: - Det er tegnet inn vindfang i byggemeldte tegninger
for tilbygg (mottatt byggesakskontoret 16/08-84 SAK- 1732/84), dette ble ikke etablert. Opprinnelig bad er i tillegg avdelt for å ha separat toalettrom og bad. Ellers stemmer planet i henhold til byggemeldte tegninger

2. etasje: Stemmer med byggemeldte tegninger.

Kjelleretasje: Kjelleren er utvidet i forbindelse med tilbygget, men tegninger kommer ikke frem i mottatte dokumenter fra kommunen. Opprinnelige tegninger fra byggeår legges derfor til grunn:
- Trappen er flyttet og det er etablert gang og bod der opprinnelig trapp var. Det er etablert en bod (rommet bak trapp). Dagens gang m/trapp fremkommer ikke på tegninger.

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

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

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Nyttige never AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Gjelder bad i 1. etasje. Bad i 2. etasje er ut ført av både faglært og ufaglært. Da

gulvbelegg er utført av MTG AS og baderomspanel er utført av eier selv som egeninnsats. Bad i 2. etasje er pusset opp i 1993.

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

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

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Noen punkterte vinduer. Råte på et vindu og terrassedør. Vendemekanisme på noen vinduer er skadet.

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

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Det er pålegg om å fjerne glassfiberstrie på brannmur på kjøkken. denne er planlagt fjernet før salg.

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

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: montering av peisinnsats og bygging av peis.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Carleif Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilkopling av tidligere lagte varmekabler i kjeller. Montering av lys og stikkontakter i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Carleif Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og jordfeilbrytere for 2 stk. utvendige stikk.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Tilbygg i 1,5 etasje og kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja .Utført i 1985 av Byggmester Bekken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 21.08.2025
- Tilstandsrapport datert 12.08.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger fra byggeår datert 20.10.1960
- Byggegodkjente tegninger fra 16.08.1985
- Begjæring til å ta i bruk datert 10.10.1961
- Bebyggelsesplan med bestemmelser
- Erklæringer gang og sykkelvei datert 24.05.1993
- Erklæringer datert 01.04.1965
- Situasjonskart

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

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

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

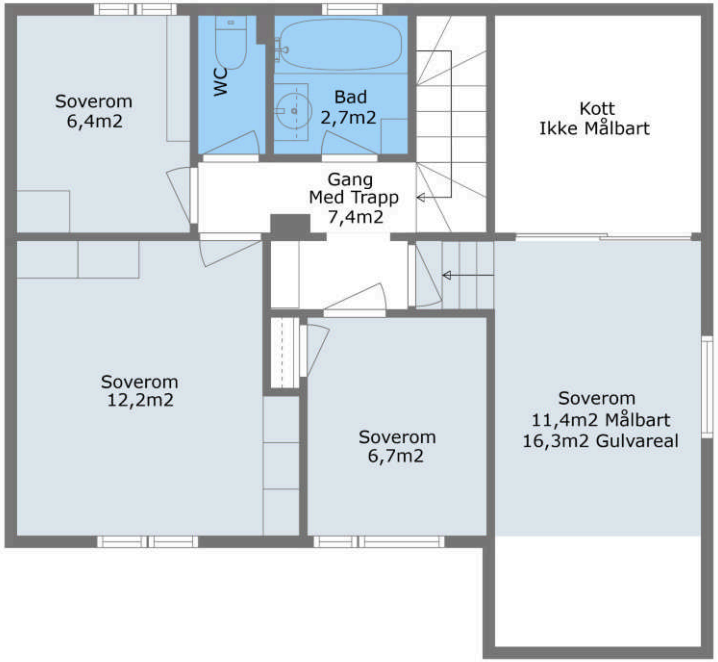
Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
Epost: maria.hansen.sundland@em1.no

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



VerdiAnalyse.

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

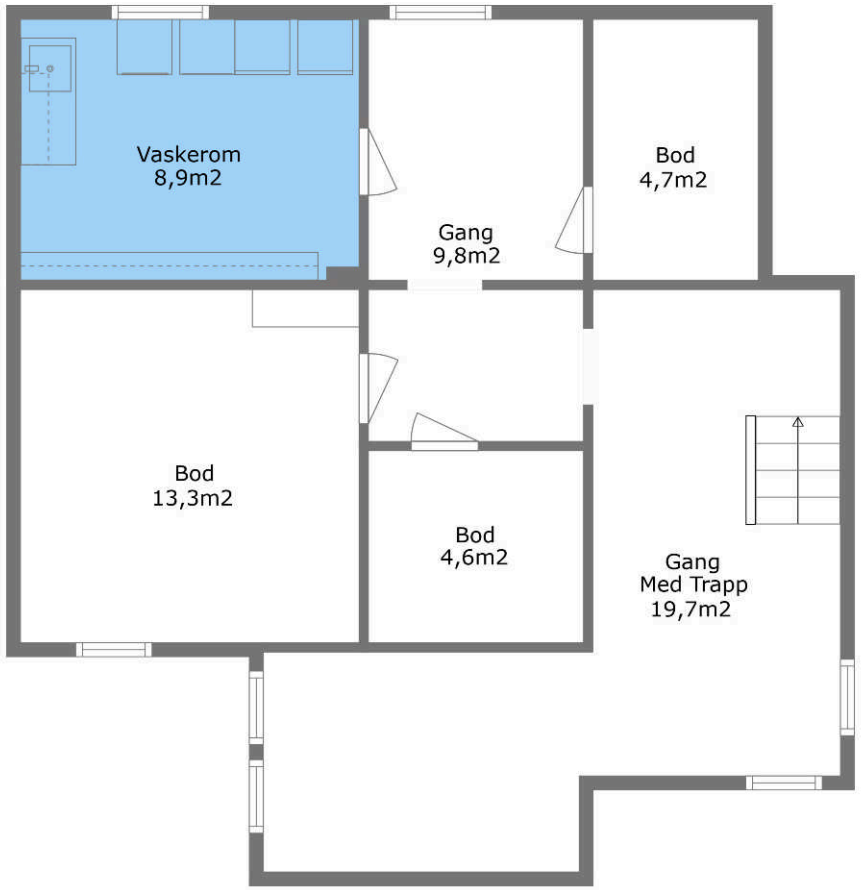


VerdiAnalyse.

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

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

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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












































LANO





























SOLVOLLVEGEN 10A

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Solvollvegen	Linje 12, 113	**2 min** 0.1 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	**23 min** 1.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**7 min** 4.9 km
Trondheim Værnes		**27 min**

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	579 elever, 32 klasser	**18 min** 1.3 km
Eberg skole (1-7 kl.)	398 elever, 21 klasser	**18 min** 1.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	449 elever, 26 klasser	**25 min** 1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	335 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	559 elever, 27 klasser	**23 min** 1.8 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	**24 min** 1.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	**7 min** 3.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

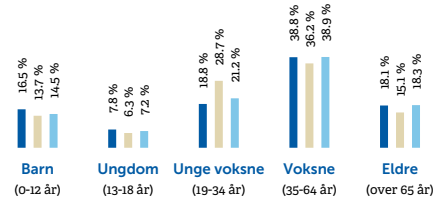
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bromstad/Tingsletta	2 126	928
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	62 barn	**8 min** 0.6 km
Bromstad barnehage (0-5 år)	55 barn	**11 min** 0.8 km
Baldershage barnehage (1-5 år)	61 barn	**14 min** 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	**11 min** 0.8 km
Coop Mega Valentinlyst		**12 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

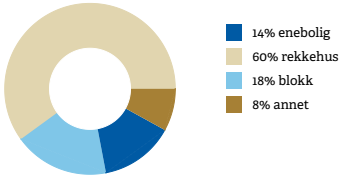
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Leangen idrettshall - rehab	Aktivitetshall, fotball	**8 min** 0.6 km
Strindheim kunstgressbane	Fotball	**8 min** 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst		**13 min**
3T-Leangen		**19 min**

BOLIGMASSE



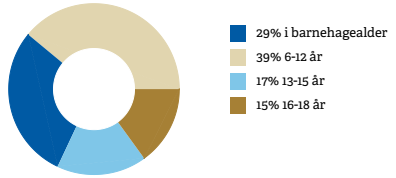
«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

Sitat fra en lokalkjent

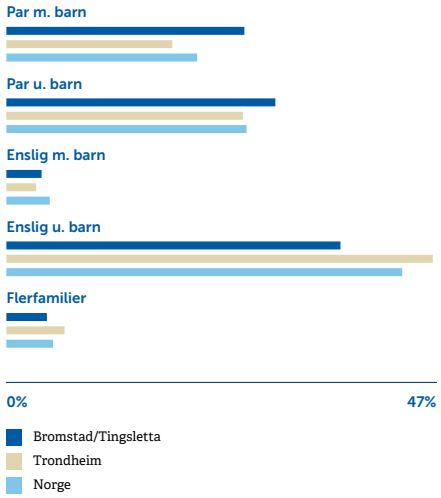
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	**13 min**
Apotek 1 Strindheim	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

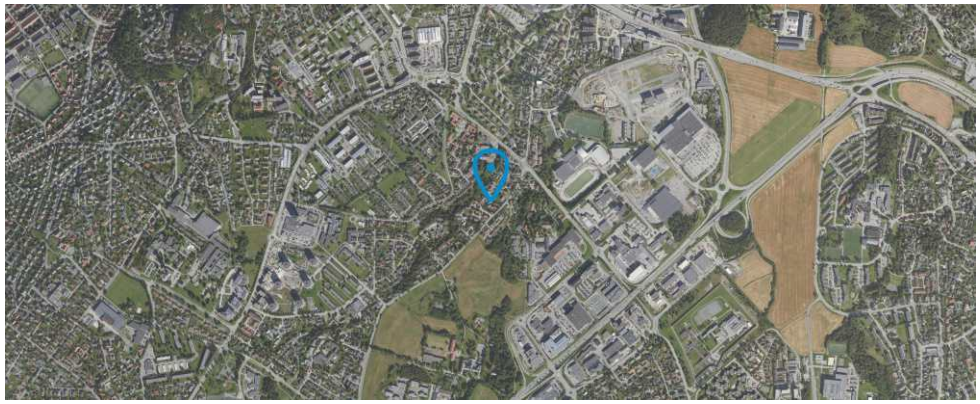


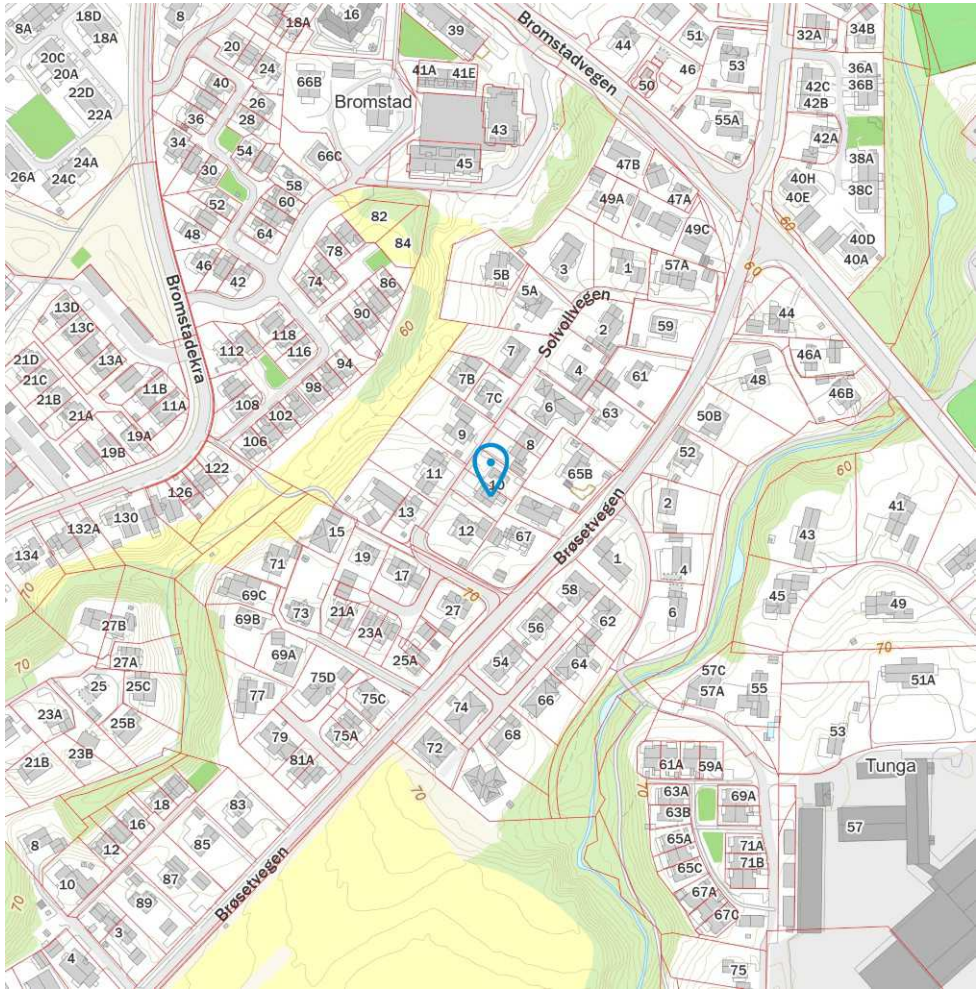
SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Øst - Valentinlyst kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Øst - Valentinlyst kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Trondheim Øst - Valentinlyst kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

bankID SIGNERT 21.07.2025 Nyberg, Sture

bankID SIGNERT 21.08.2025 Nyberg, Vigdis

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

Vigdis Nyberg

Sture Nyberg

Boligen

Solvollvegen 10A
7046 Trondheim

5001-14/103/0/0

- Boligen ble kjøpt 1981
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?: 2018

Firmanavn: Nyttige never AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Gjelder bad i 1. etasje. Bad i 2. etasje er ut ført av både faglært og ufaglært. Da gulvbelegg er utført av MTG AS og baderomspanel er utført av eier selv som egeninnsats. Bad i 2. etasje er pusset opp i 1993.

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

• **Ja**

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

Totalrenovering.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Noen punkterte vinduer. Råte på et vindu og terrassedør. Vendemekanisme på noen vinduer er skadet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Det er pålegg om å fjerne glassfiberstrie på brannmur på kjøkken. denne er planlagt fjernet før salg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985
   Beskrivelse av arbeidet: montering av peisinnsats og bygging av peis.

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: Carleif Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilkopling av tidligere lagte varmekabler i kjeller. Montering av lys og stikkontakter i kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Carleif Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og jordfeilbrytere for 2 stk. utvendige stikk.

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?
• **Ja**

Tilbygg i 1,5 etasje og kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utført i 1985 av Byggmester Bekken.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 14, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1368 **Referansenummer:** OZ1963

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

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig på 2 plan over kjeller + kaldloft. Bygget er oppført i 1961 og har tilbygg fra 1985. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Takene har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt enkelte i koblet utførelse.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje (ca.74m2):

Gang m/trapp (16,2m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og tapet på vegger. Malt strie i himling.
Innredning: Plassbygd garderobenisje og skyvedørsgarderobe.

Stue/spisestue (31,8m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Plassbygd peis med innsats. Røykvarsler. Utgang til terrasse. Teleuttak.

2 etasje (ca. 53m2):

Gang m/trapp (7,4m²): Vegg-til-vegg teppe på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Røykvarsler. Loftsluke.

Soverom (6,4m²): Vegg-til-vegg teppe på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (6,7m²): Limt belegg på gulv. Tapet over lakkert brystpanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (12,2m²): Laminat på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (11,4 målbart/16,3m² gulvflate): Limt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: Skyvedører til kott og garderobeskap.

Kjelleretasje (ca. 67m2):

Gang m/trapp (19,7m²): Fritt eksponert betongflate over varmekabel på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.

Gang (9,8m²): Malt betongflate på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.

Bod (13,3m²): Fritt eksponert betongflate på gulv. Pussede flater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Bod (4,6m²): Belegg på gulv. Pussede/malte flater og malt trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Bod (4,7m²): Fritt eksponert betongflate på gulv. Pussede/malte veggflater. Trepanel i himling.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje - (4,6m²): Flislagt gulvflate over gulvvarme. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt strie i himling. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad - 2 etasje (2,7m²): Limt belegg på gulv. Laminerte baderomsplater over gulvoppbrett på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (16,6m²): Laminat på gulv. Malt strie på vegger med flis over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt til induksjonstoppen. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje - (1,7m²): Limt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Malt strie i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servantskål med overløp og 1-greps blandebatteri.

Toalettrom 2. etasje - (1,3m²): Limt belegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Komfyrvakt.
Vannmåler.
Uttak tele.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

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

1. etasje: - Det er tegnet inn vindfang i byggemeldte tegninger for tilbygg (mottatt byggesakskontoret 16/08-84 SAK-1732/84), dette ble ikke etablert. Opprinnelig bad er i tillegg avdelt for å ha separat toalettrom og bad. Ellers stemmer planet i henhold til byggemeldte tegninger.

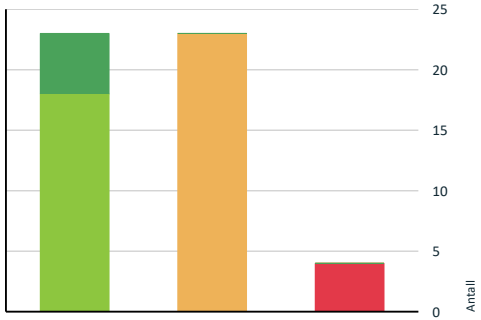
2. etasje: Stemmer med byggemeldte tegninger.

Kjelleretasje: Kjelleren er utvidet i forbindelse med tilbygget, men tegninger kommer ikke frem i mottatte dokumenter fra kommunen. Opprinnelige tegninger fra byggeår legges derfor til grunn: - Trappen er flyttet og det er etablert gang og bod der opprinnelig trapp var. Det er etablert en bod (rommet bak trapp). Dagens gang m/trapp fremkommer ikke på tegninger.

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

Sammendrag av boligens tilstand

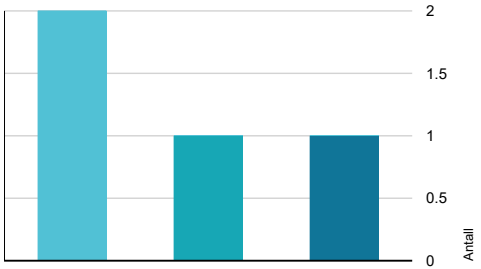
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Skyvedør Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskader treverk i nedre del av skyvedør. I tillegg har døren oppnådd en høy alder, hvor pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt, da med tanke på lufttetthet og varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapp til markterrasse Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det er en høydeforskjell på 60 cm fra øverste trinn til terrassegulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Rommet mangler ventilering og tilluftsventilering ved dør i lukket stilling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Ingen synlige avvik av betydning, ut over noe mosegroing. Vær klar over at tekkingen har oppnådd høy alder og forventet levetid for denne type materialer oppnådd, hvor da materialets egenskaper kan være redusert.

Det opplyses i kommunale opplysninger at det er eternittekking under yttertekkingen som er av er asbestholdig materiale, men utgjør imidlertid ingen fare så lenge den ikke skades eller bearbeides.

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.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Generelt slitt kledning/overflater med stedvis råteskader, da spesielt i området over dryppnesen til skyvedør. Kledningen er fra byggeår og tilbygningsår og har vært gjenstand for noe begrenset/manglende vedlikehold i senere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen, samt for små spalter ved overganger. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres i tillegg værslitte overflater på fasader med spredt oppsprekking av trepanelet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk/rafter ved at isolasjonen er plassert helt ut i utstikker og dermed sperrer for luftespaltene.

I tillegg er det registrert vepsebol i undertaket.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass hvor enkelte vinduer er punkterte. I tillegg er det påvist vinduer med høy slitasjegrad som har medført til oppsprekking av trevirket, avflasset maling og påbegynnende råtetendenser (råtetendenser gjelder vindu på soverom 11,4m2). Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt, da spesielt med tanke på lufttetthet og varmetap.

Vinduer i koblet utførelse på vaskerom har knust glass.

Utvendig > Ytterdør Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør har oppnådd en høy alder, hvor pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt, da med tanke på lufttetthet/varmetap.

Utvendig > Terrassedør Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt.

Utvendig > Terrasse Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er under dagens krav til rekkverkghøyder på minimum 1 meter og er målt til 93cm fra terrassegulv til topp rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra vegg mot bod til yttervegg i gang med trapp i kjeller. Ellers er det kun registrert mindre høydeforskjeller som er innen for det man kan forvente ut i fra type konstruksjon og alder. Vær obs på at det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk på fritekdsponerte betonggulv og på nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk). Via hulltaking i gang m/trapp ble det ikke registrert unormale fuktforhold (16% i tresvill), men at veggen kun isolert på innvendig side, noe som kan forårsake kondensering og fuktproblematikk på innsiden av ytterveggen. Det anbefales derfor å fjerne denne frem til isolering og ny fuktsikring utvendig er etablert.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Rekverkshøyden er under dagens forskriftskrav (minimum 90cm) og er målt til 82cm i trapp til kjeller og 78cm i trapp til andre etasje. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er målt til 14 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år for kobber).

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år for plast)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er av ukjent eldre dato, og er forventet å være mer enn 20 år gammel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere med jordfeilautomater, samt skruhovedsikringer og strømmåler plassert på toalettrom.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger etter byggeår. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet kan være fra byggeår.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg mangler det tilluftsventilering.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler styrt tilluftsventilering ved lukket dør.

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

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 normalt vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes noe oppgraderinger innen rimelig tid. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongstein på opplekting over ukjent undertak. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun 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.

Ingen synlige avvik av betydning, ut over noe mosegroing. Vær klar over at tekkingen har oppnådd høy alder og forventet levetid for denne type materialer oppnådd, hvor da materialets egenskaper kan være redusert.

Det opplyses i kommunale opplysninger at det er eternittekking under yttertekkingen som er av er asbestholdig materiale, men utgjør imidlertid ingen fare så lenge den ikke skades eller bearbeides.

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.

Ingen umiddelbare behov for tiltak, men vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger og innfestinger enn selve tekkingen. Disse vil da være førende for når eventuelt tiltak må iverksettes.

Rengjøring og generelt vedlikehold av taktekkingen må påregnes for å fjerne groing som på sikt kan skade taktekkingen. Eternittplater består av asbestholdig materiale og har spesielle krav ved fjerning og deponering.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i lakkert metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. Det var ikke krav til snøfangere ved byggemeldingstidspunktet, men det anbefales å etablere snøfangere for tryggere ferdsel langs husvegger da dette er naturlige ferdselssoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hovedbolig og fra 1985 på tilbygget. Konstruksjonen er utvendig er vindtettet før luftelekter og stående trepanel.

Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold av kledning og omramminger de siste år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt slitt kledning/overflater med stedvis råteskader, da spesielt i området over dryppnesen til skyvedør. Kledningen er fra byggeår og tilbygningsår og har vært gjenstand for noe begrenset/manglende vedlikehold i senere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen, samt for små spalter ved overganger. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres i tillegg værslitte overflater på fasader med spredt oppsprekking av trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen må ha ny overflatebehandling for å ikke være fritt eksponert for klimatiske påkjenninger. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, lokale utskiftninger av råteskadet panelbord, samt med tanke på oppbygning og generell alder på konstruksjonen.

På bakgrunn av manglende tilkomstmulighet for å vurdere skjulte konstruksjoner, kan ikke bakenforliggende skader utelukkes. Ved utbedring av paneler bør tilliggende konstruksjon inspiseres og vurderes før nye paneler monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon i saltaksform som er oppført som en plassbygde sperrekonstruksjon med taktro. Kaldloftet har adkomst via loftsluke i gang. Konstruksjonen er isolert ned mot underliggende boligrom. Det er utført fuktmåling i området med eldre tørre fuktskjolder og ved gjennomføringer, uten å registrerte unormale fuktverdiger. Konstruksjonen ventileres/luftes via spalter i nedre del av rafter.

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

Det registreres noe begrenset lufting ved takutstikk/rafter ved at isolasjonen er plassert helt ut i utstikker og dermed sperrer for luftespaltene.

I tillegg er det registrert vepsebol i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å flytte isolasjonen som er plassert helt ut i raftene for å øke luftgjennomstrømningen. Jevnlig tilsyn og kontroll i områder rundt takgjenomføringer må også påregnes. Dette for å kartlegge utviklingen, samt å oppdage eventuelle lekkasjer i tidlig fase.

Vepsebol bør fjernes, samt at områdene bak må kontrolleres.

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak vinduer med 2 og 3-lags isolerglass datert 1985/1986. Det er enkelte vinduer i kjeller og på badet i 2. etasje som har malte trekarmer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass hvor enkelte vinduer er punkterte. I tillegg er det påvist vinduer med høy slitasjegrad som har medført til oppsprekking av trevirket, avflasset maling og påbegynnende råtetendenser (råtetendenser gjelder vindu på soverom 11,4m2). Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt, da spesielt med tanke på lufttetthet og varmetap.

Vinduer i koblet utførelse på vaskerom har knust glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene.

Sprekker og slitasje i vinduskarmene kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det estetiske inntrykket forringes også.

Det må derfor planlegges full utskiftning av boligens vinduer. Frem til dette anbefales det derfor å gjennomføre vedlikehold av vinduene. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Dersom sprekkene er dype og/eller det foreligger tegn til råte, bør skadede deler av karmene repareres eller byttes ut.

Vindu på vaskerom må påregnes å skiftes ut da det er knust glass.

TG 3 Skyvedør

Boligen har skyvedør mellom terrasse og stue/spisestue med malte trekarmer og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskader treverk i nedre del av skyvedør. I tillegg har døren oppnådd en høy alder, hvor pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt, da med tanke på lufttetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes at døren må skiftes ut. Lokal utbedring av råteskadet treverk kan gjennomføres, men vær klar over dørens generelle alder og at pakninger/tettelister samt overflater kan ha redusert effekt, og at det derfor vil være påregnelig med full utskiftning innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdør

Boligen har ytterdør i malt utførelse med glassfelt og sidefelt i 2-lags isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har oppnådd en høy alder, hvor pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt, da med tanke på lufttetthet/varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak, men vært obs på at dørenes pakninger/tettelister og overflater kan ha redusert effekt. For å få tilstandsgrad 0/1 må ytterdører skiftes ut, men når dette er nødvendig er det vanskelig å si noe om.

TG 2 Terrassedør

Boligen har terrassedør mellom kjøkken og hage med malte trekarmer og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med døren.

Sprekker og slitasje i karmene/rammene kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det estetiske inntrykket forringes også.

Det anbefales derfor å gjennomføre vedlikehold av vinduene. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Dersom sprekkene er dype og/eller det foreligger tegn til råte, bør skadede deler av karmene repareres eller byttes ut. På sikt kan utskifting av hele døren være nødvendig dersom tilstanden forverres ytterligere.

TG 1 Markterrasse

Boligen har markterrasse med tilkomst fra kjøkken eller via tomt. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegg mot nabo i impregnerte trespiler. Terrassen er delvis overbygd med pergola.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvet videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold på overflater.

TG 2 Terrasse

Terrassen er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i

Tilstandsrapport

grunn. Bjelkelaget og gulvet er i impregnerte materialer. Rekkverk og skillevegg i malt treverk. Konstruksjonen har tilkomst via stue/spisestue eller via trapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er under dagens krav til rekkverkghøyder på minimum 1 meter og er målt til 93cm fra terrassegulv til topp rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det forelå ikke spesifikke krav til rekkverkshøyder da konstruksjonen ble etablert, men det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å endre høyden til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter.

TG 1 Utvendige trapp - inngangsparti

Utvendig trapp i impregnerte materialer med rekkverk i malt treverk.

TG 3 Utvendige trapp til markterrasse

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er en høydeforskjell på 60 cm fra øverste trinn til terrassegulv.

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

Selvom det er manglende rekkverk, er det er lav høyde med lite skadepotensial. Uansett krever forskriften at det skal være forsvarlig å bruke trapp og at rekkverk derfor må være etablert ved høydeforskjeller på over 0,5meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har i hovedsak oppgraderte overflater etter byggeår som er av varierende alder. Overflatene fremstår i bruksmessig stand og er det er ikke registrert synlige ut over det som er forventet og normalt i henhold til alder. Det er ikke registrert større synlige avvik ved visuell befaring

Oppgradering av enkelte overflater er utført som egeninnsats. Dette innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår, samt slitasje uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med støpt betongdekke mot grunn og med etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivvelering er utført i følgende rom:

Kjelleretasje: gang m/trapp og gang.
1. Etasje: Gang m/trapp og stue/kjøkken.
2. Etasje: Soverom i tilbygg og gang m/trapp.

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

Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra vegg mot bod til yttervegg i gang med trapp i kjeller. Ellers er det kun registrert mindre høydeforskjeller som er innen for det man kan forvente ut i fra type konstruksjon og alder. Vær obs på at det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak, i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe fra byggeår som er pusset over tak. Det er montert peis med innsats i stue/spisestue. Det er kun utført visuell kontroll av synlige pipevanger, sotluke og ildsted.

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak dersom dette anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Det må derfor påregnes fornying av pipeløpet innen rimelig tid.

Selger opplyser at glassfiberstrie på pipen i kjøkkenet skal fjernes etter pålegg fra feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på fritekdsponerte betonggulv og på nedre del av yttervegger ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk). Via hulltaking i gang m/trapp ble det ikke registrert unormale fuktforhold (16% i tresvill), men at veggen kun isolert på innvendig side, noe som kan forårsake kondensering og fuktproblematikk på innsiden av ytterveggen. Det anbefales derfor å fjerne denne frem til isolering og ny fuktsikring utvendig er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak i rom som har åpne murkonstruksjoner mot terreng, og bruken er som i dag. Aktiv bruk av ventilasjon anbefales for å håndtere fukt fra kappilært opptrekk. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider.



Hulltaking i gang m/trapp.



Overflatesøk betonggulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom første og andre etasje med teppebelagte trinn. Trappen mellom første etasje og kjeller er fra tilbyggsåret og er en lakkert tretrapp med åpne opptrinn. Rekkverk og returgelender i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Rekverkshøyden er under dagens forskriftskrav (minimum 90cm) og er målt til 82cm i trapp til kjeller og 78cm i trapp til andre etasje. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er målt til 14 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å endre rekkverkshøyden til dagens minimumskrav på 90cm, samt å montere forskriftsmessige håndløpere på vegger. I tillegg anbefales det av barns sikkerhet å minimere åpninger til maksimalt 10cm.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i forskjellig utførelse. I hovedsak er dørkarmene i malt treverk med dørblader i profilert og glatt utførelse som er malt eller lakkert. I kjeller er noen dører i trepanel mot boder. Dør mellom kjøkkenet og stuen har glassfelt.

Enkelte dører har mindre sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er totalrenovert i sin helhet av innleide håndverkere i 2018. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger:
Dokumentasjonsmappe

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Rommet fremstår med baderomsplater over gulvoppbrett på vegger. Malt strie i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med elektrisk gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er registrert en høydeforskjell på 20mm fra gulvflis ved dør til topp slukrist. Det er i tillegg etablert lokale fallforhold lokalt i dusjsonen. Flislagt oppkant på 50nn under dørterskel sikrer rommets vanntetthet.

Vær allikevel klar over at noe redusert fall på selve gulvflaten kan resultere i vannansamlinger som kan kreve noe svabring. Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk fra 2018 med klemring i plast. Smøremembran med kjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via elektrisk vifte på ytterveggen og får tilluft via utsparing i dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra toalettrommet, 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.

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 fuktverdier 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.





2. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at rommet er oppgradert i 1993 hvor arbeidene er utført av både faglært (gulvbelegg) og som egeninnsats (resterende). Overflater og innredninger ble oppgradert. Det foreligger ingen videre dokumentasjon.

Årstall: 1993 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Rommet fremstår med laminerte baderomsplater over gulvoppbrett på vegger. Malt slett himlingsflate.

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
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke funnet unormale forhold av fukt ved stikkmålinger med pigger i treverket, men vindu i våte soner er en sårbar løsning som kan forårsake bakenforliggende fuktskader dersom det ikke er fagmessig tettet. Nærliggende konstruksjonen bør derfor observeres jevnlig. I tillegg anbefales det å overflatebehandle karmer og rammer i vindu med jevne mellomrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med pålimt gulvbelegg. Det er registrert en høydeforskjell på 25mm fra belegg ved dør til topp slukrist. I tillegg er det etablert oppkant på 60mm under terskel som sikrer rommets vanntetthet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvet har sluk i plast og metall hvor synlig vinylbelegg er synlig klemt til sluket.

På grunn av at slukrist/klemring er fastmontert er ikke sluket videre kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner/tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig via kanal ført over tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg mangler det tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Det anbefales å etablere spalte mellom terskel og dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra toalettrommet, 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 fuktverdier 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.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ingen videre dokumentasjon på oppbygning eller om arbeidene er utført av firma/fagfolk.

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom med tette våtsoner på gulv og vegger, men slik rommet benyttes i dag, uten betydelig bruk av fritt bruksvann og dermed svært lav fuktbelastning, anses rommets funksjon i varetatt.

Rommet fremstår med malt betonggulv. Pussede/malte veggflater. Malt trepanel i himlingen. Rommet er innredet med benkebeslag i rustfritt stål med 2-greps blandebatteri. Veggmontert skap og hyller. I tillegg er rommet utstyrt med varmtvannstank, vanninntak, stoppekran, vannmåler og opplegg til vaskemaskin. Gulvet har sluk i støpejern fra byggeår. Naturlig ventilering via klaffventiler.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres/oppgraderes til dagens forskrift med vanntett overflate på gulv, vegger og andre våtsoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er et vaskerom uten bruk av fritt bruksvann, er det fortsatt en risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong og pussede/malte lettklinkerblokker. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.

Ved en fremtidig renovering av rommet anbefales det allikevel å inspisere og kontrollere tilstøtende flater før ny oppbygning.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

I følge selger er kjøkkeninnredningen skiftet ut i 2018/2019. Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt strie på vegger med flis over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt til induksjonstoppen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via veggmontert kjøkkenventilator over induksjonstoppen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er etablert i 1985 da boligen ble tilbygget og fremstår med limt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Malt strie i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servantskål med overløp og 1-greps blandebatteri.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen form for ventilasjon ved dør i lukket stilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler ventilering og tilluftsventilering ved dør i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres ventilasjon fra rommet. Det anbefales i tillegg å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er etablert ved byggeår. Rommet fremstår med limt belegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig via kanal ført over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler styrt tilluftsventilering ved lukket dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende. Det anbefales også å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet. Dette vil gi bedre avtrekk når døren er i lukket stilling.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i boligen som er besiktiget/kontrollert. Stoppekran, hovedinntak og vannmåler er plassert på vaskerom i kjeller.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år for kobber).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets stikkledninger til kommunalt anlegg. Det er kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

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

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år for plast)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom, toalettrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen, samt vinduer og via åpningsvinduer ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på 190 liter som er plassert på vaskerommet i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulv som har sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er av ukjent eldre dato, og er forventet å være mer enn 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må tanken skiftes ut. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes.

TG 1 Komfyrvakt

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TG 2 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.

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere med jordfeilautomater, samt skruhovedsikringer og strømmåler plassert på toalettrom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1961 Store deler av anlegget er rehabilitert og etablert i forbindelse med tilbygg i 1985. Da med ny inntakskabel og sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Solvollvegen 10a , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 103
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på det som er utført i selgers eietid. Det som er utført i nyere tid ligger på boligmappa.no.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer. Det anbefaler å utføre EL-kontroll hvert tiende år.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har seriekoblede røykvarslere. Slukkeapparat på 6kg er påvist.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

På grunn av normal høy aldringsslitasje kan dreneringen/fuktsikringen har begrenset effekt. Det er ikke funnet forhold som tilsier at strakstiltak er nødvendig, men det anbefales jevnlig tilsyn av innvendige overflater for å avdekke eventuelle fuktsymptomer og kartlegge tiltak etter behov. På bakgrunn av høy alder, kan ikke en utbedring/oppgradering av boligens drenssystem innen rimelig tid utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med pussede/malte flater, hvor enkelte deler er utført og kledd med trepanel og sponplater. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånet terreng med opparbeidede flate partier på visuelt synlige deler av grunnmuren. På grunn av etablerte terrasser er ikke terrengforholdene vurdert under disse.

Til informasjon er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering vil eventuelt fall mot bygningkroppen gi økt fuktbelastning over tid og dermed gi en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige.

Utvendig vann og avløpsledninger er eiers ansvar fra bygget via stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

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.

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger etter byggeår. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet kan være fra byggeår.

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

Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

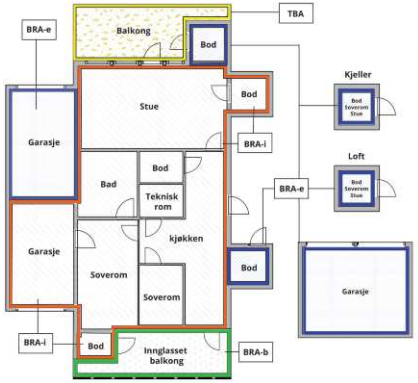
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	51
2. Etasje	53			53	
Kjeller	67			67	
SUM	**194**				**51**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, Stue/spisestue, Kjøkken m/trapp, Bad, Toalettrom		
2. Etasje	Gang m/trapp, Bad, 4 soverom, Toalettrom, Kott		
Kjeller	Gang m/trapp, Gang, Vaskerom, 3 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

1. etasje: - Det er tegnet inn vindfang i byggemeldte tegninger for tilbygg (mottatt byggesakskontoret 16/08-84 SAK-1732/84), dette ble ikke etablert. Opprinnelig bad er i tillegg avdelt for å ha separat toalettrom og bad. Ellers stemmer planet i henhold til byggemeldte tegninger.

2. etasje: Stemmer med byggemeldte tegninger.

Kjelleretasje: Kjelleren er utvidet i forbindelse med tilbygget, men tegninger kommer ikke frem i mottatte dokumenter fra kommunen. Opprinnelige tegninger fra byggeår legges derfor til grunn: - Trappen er flyttet og det er etablert gang og bod der opprinnelig trapp var. Det er etablert en bod (rommet bak trapp). Dagens gang m/trapp fremkommer ikke på tegninger.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleretasjen er kun benyttet som boder og ganger ved befaringstidspunketet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	166	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Sture Nyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	14	103		0	415.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solvollvegen 10 A

Hjemmelshaver
Nyberg Sture

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	22.07.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.07.2025	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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

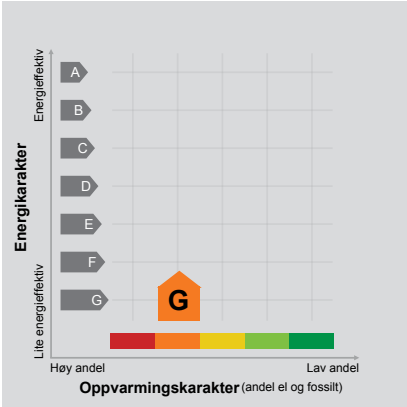
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solvollvegen 10A
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10463750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147428
Dato	21.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

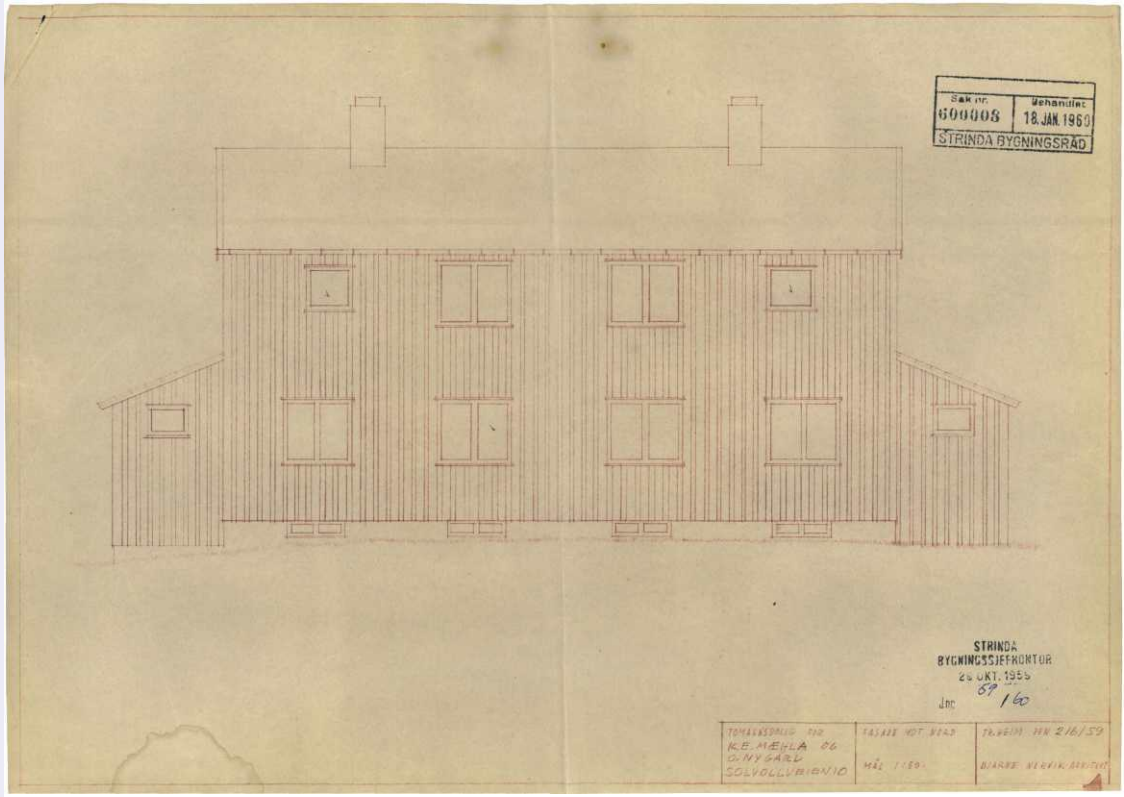
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

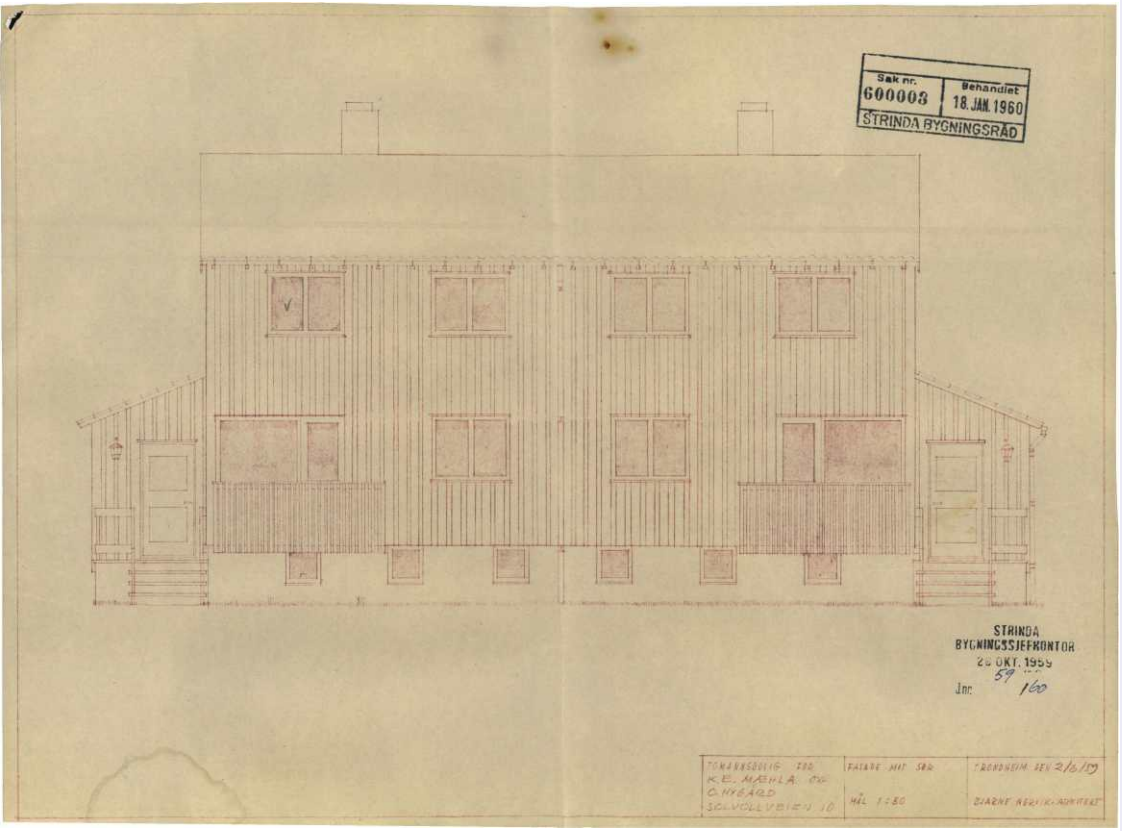
Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

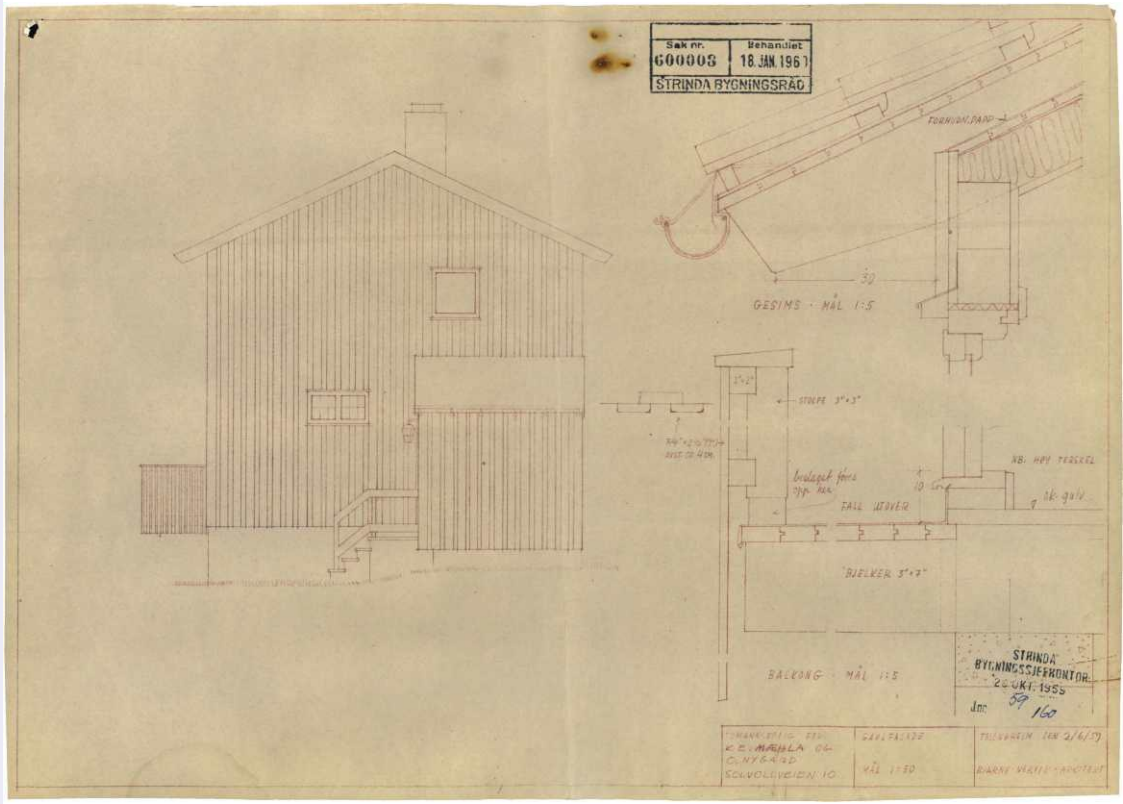
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

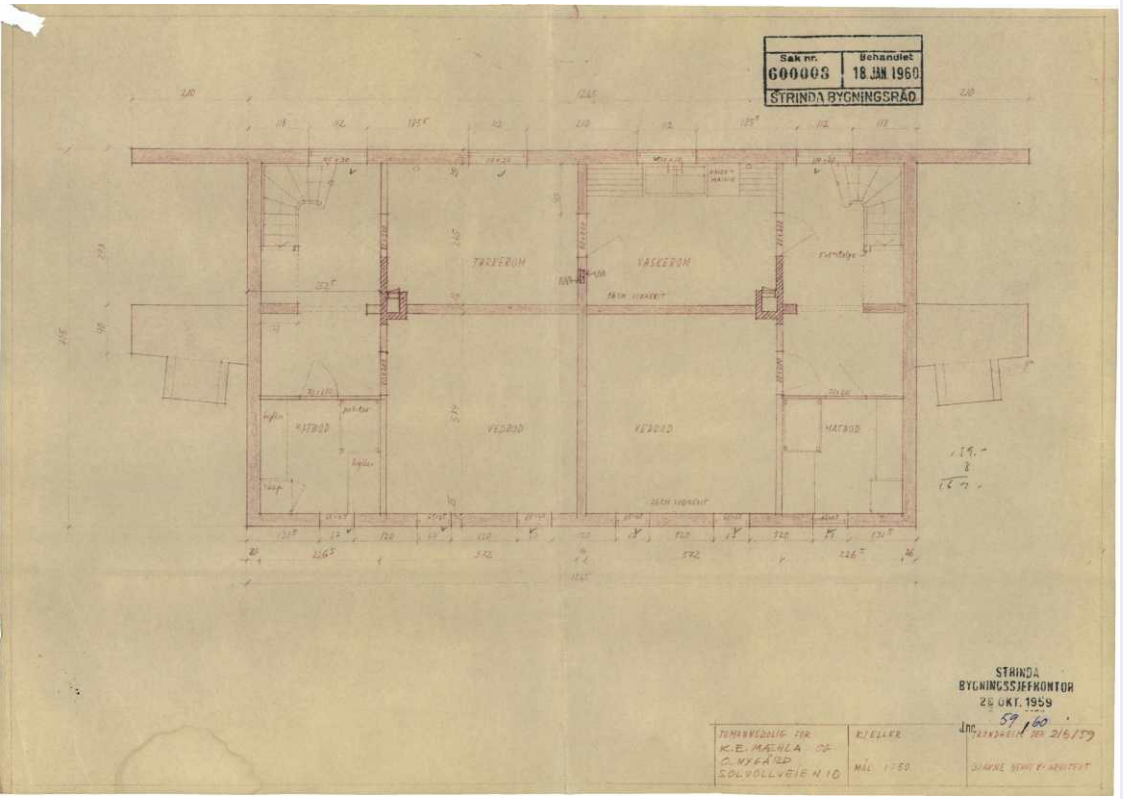
Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

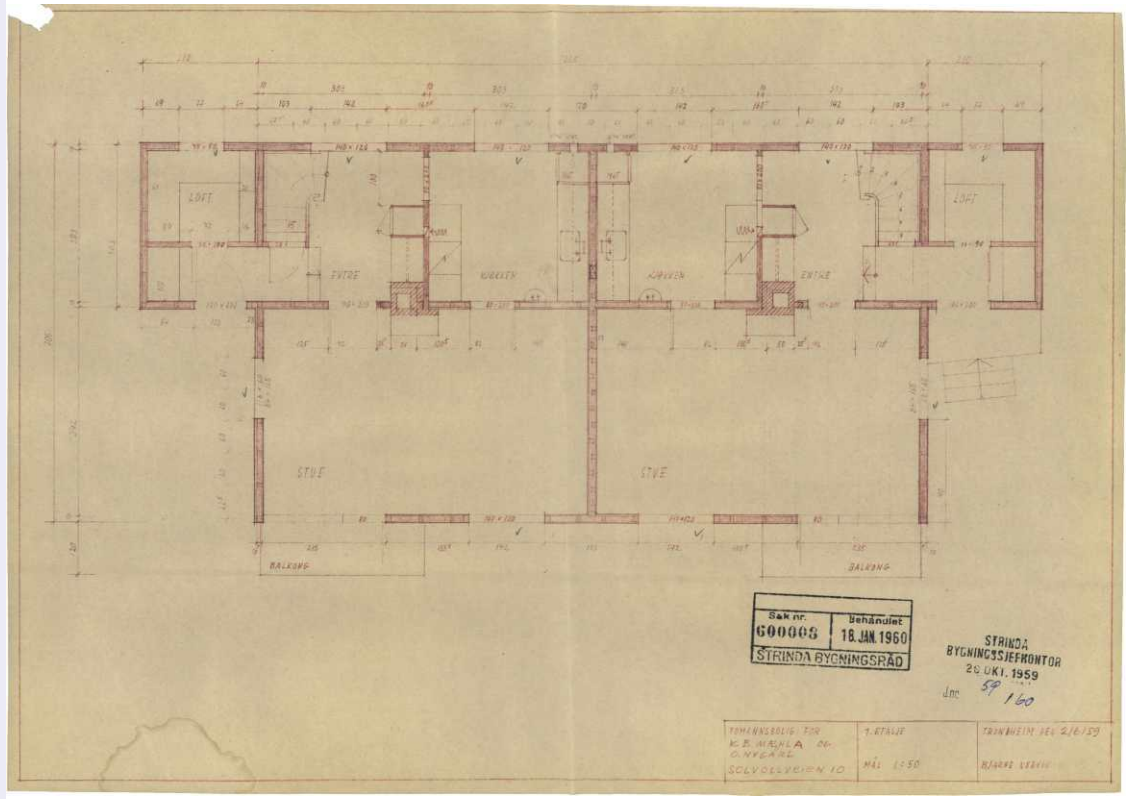
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

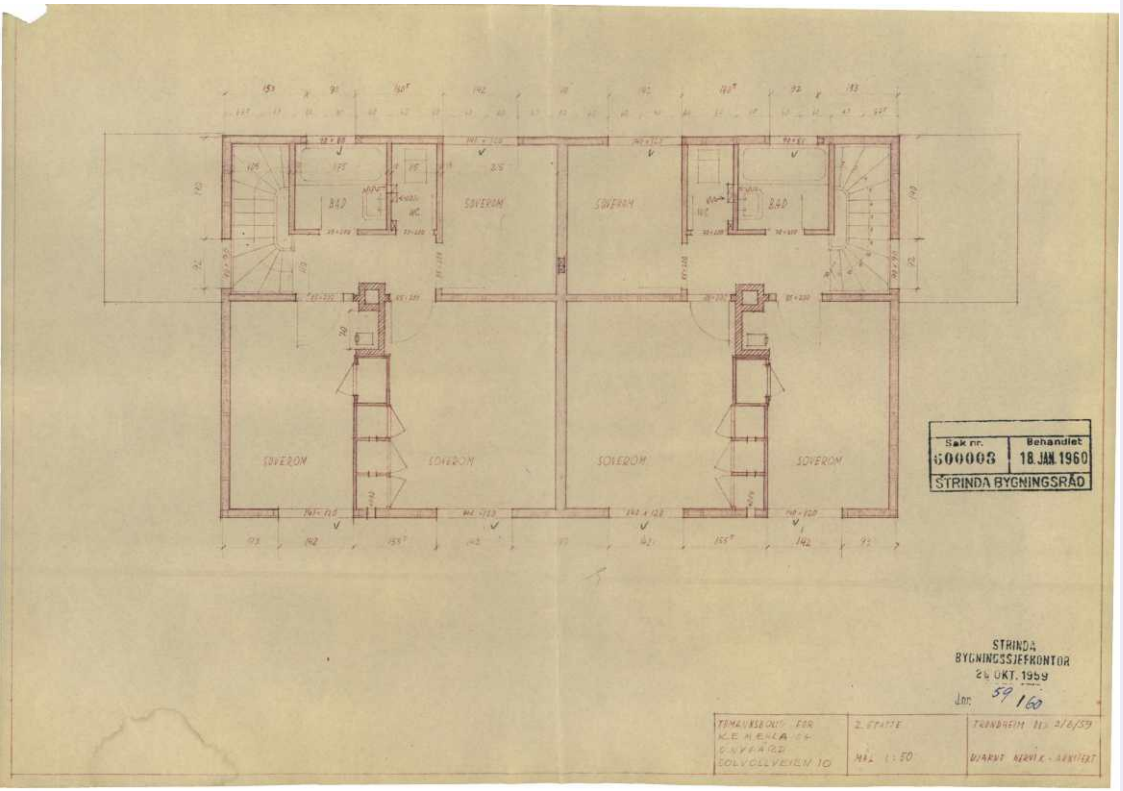



Sak nr.
600003
Behandlet
18. JAN. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1959
Jnr 59/160
TOMANNSBOLIG FOR
K.E. MÆHLA OG
O. HYBÅRD
SOLVOLLVEIEN 10
FASADE MOT SØR
MÅL 1:50
TRONDHEIM DEN 2/6/59
BJARNE HERLE-ARKITEKT


Sak nr.
600003
Behandlet
18. JAN. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
FORHENGSPAPP
GESIMS - MÅL 1:5
STOLPE 3"x3"
bulspt fres
typ. nr.
FALL UTOVER
NB: HØY TERSKEL
"BJELKER 3"x7"
BALKONG - MÅL 1:5
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1959
Jnr 59/160
K.E. MÆHLA OG
O. HYBÅRD
SOLVOLLVEIEN 10
MÅL 1:50
TRONDHEIM DEN 2/6/59
BJARNE HERLE-ARKITEKT

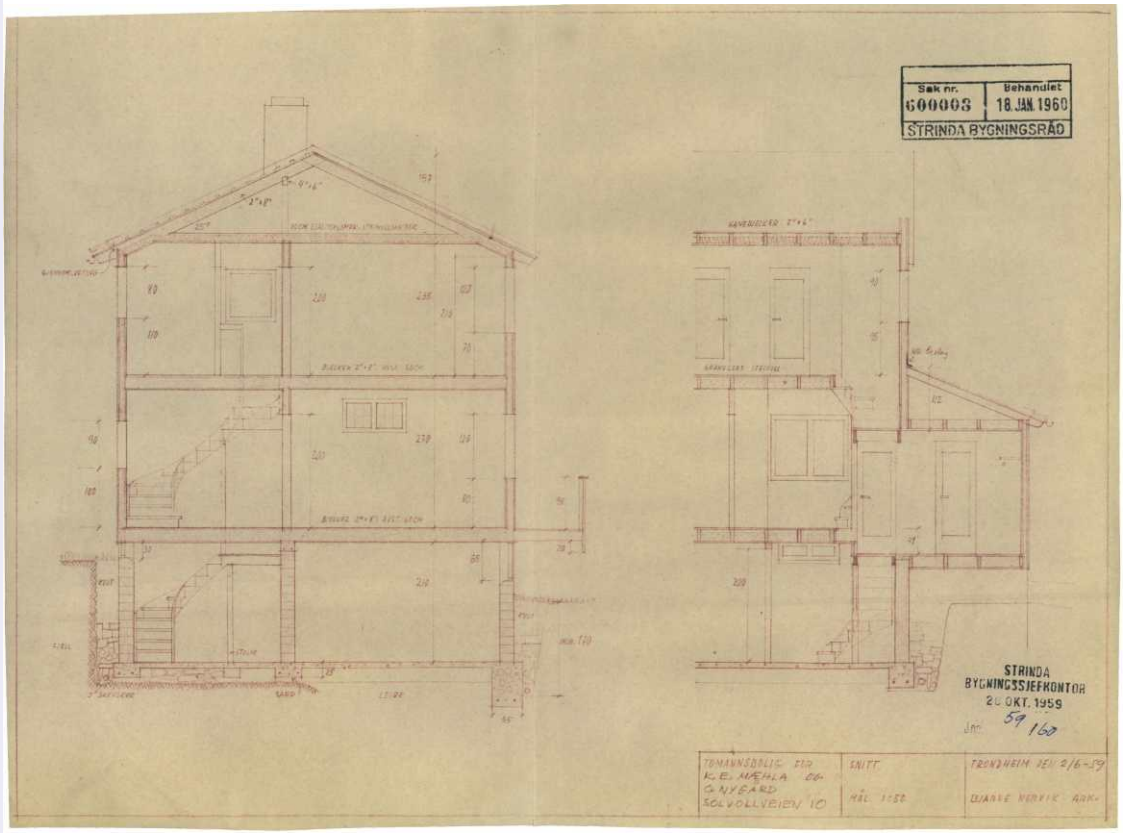

Sak nr. 600003
Behandlet 18. JAN 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
TREEROM
VASKEROM
VEDROD
VEDROD
MATROM
MATROM
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 26 OKT. 1959
Jnr. 59/60


LOFT
LOFT
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
BALKONG
BALKONG
Sak nr. 600003
Behandlet 18. JAN 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 26 OKT. 1959
Jnr. 59/60



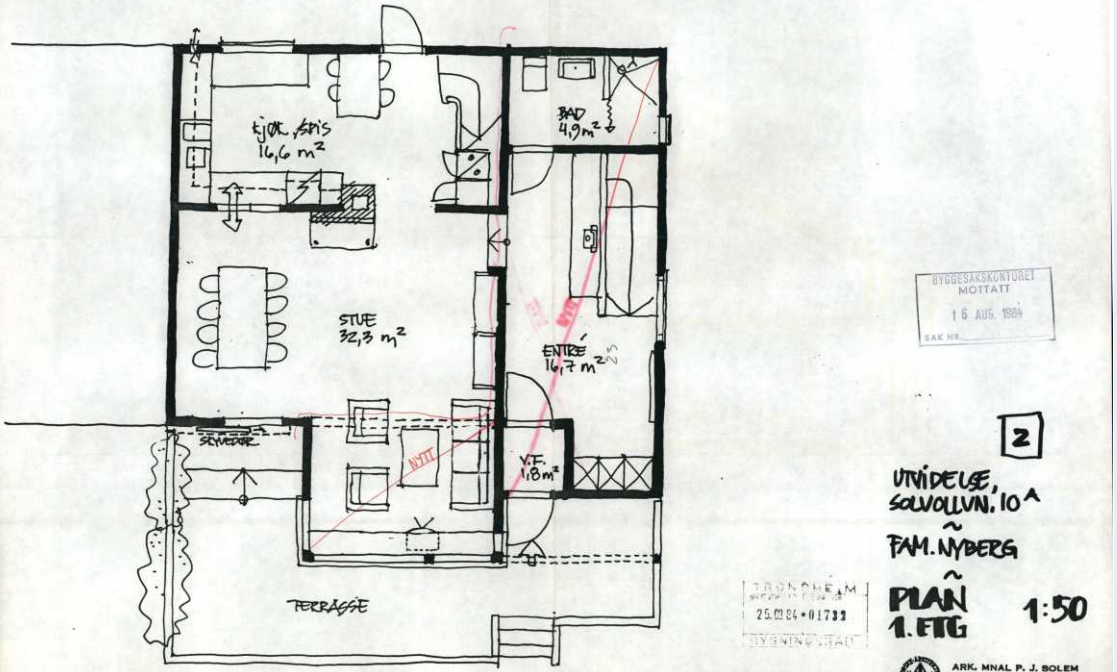
Sak nr. 600003 | Behandlet 18. JAN. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1959
Jnr. 59/160



Sak nr. 600003 | Behandlet 18. JAN. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1959
Jnr. 59/160



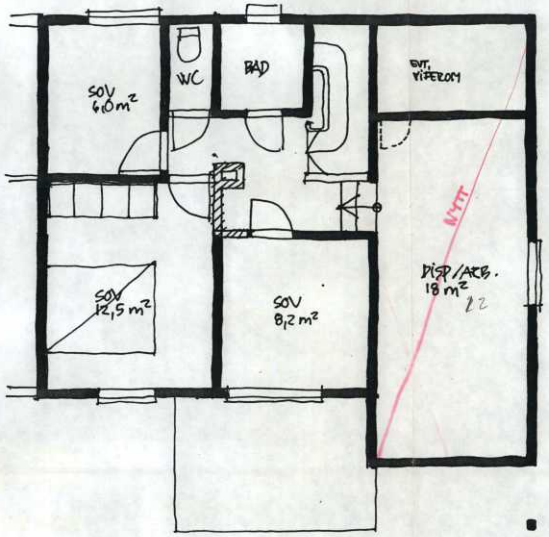
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
16 AUG. 1984
SAK NR.

TRONDHEIM
25.08.84*01733
DYBNINGSRÅD

2

UTVIDELSE,
SOLVOLLVN. 10 A
~
FAM. NYBERG
~
PLAN
1. ETG. 1:50

ARK. MNAL P. J. SOLEM
ARKITEKTKONTOR
7000 TRONDHEIM
28.5.84



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
16 AUG. 1984
SAK NR.

TRONDHEIM
25.08.84*01733
DYBNINGSRÅD

3

UTVIDELSE,
SOLVOLLVN. 10 A
~
FAM. NYBERG
~
PLAN
2. ETG. 1:50

ARK. MNAL P. J. SOLEM
ARKITEKTKONTOR
7000 TRONDHEIM
28.5.84

Attest nr. 8266
Bygg.jnr. 59/60

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Solvollvegen 10 nemlig vert. delt 2-m-bolig

hvilket eieren herr Kjell Mahle har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 10 OCT 1961

Strinda Helseråd jnr. I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 7-10-1961 Kjell Ingers

R 168 a, st.f. 13.07.65. R168a

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM BRØSETVEGEN OG EIENDOMMEN BROMSTAD VED SOLVOLLVEGEN.

§ 1

Tomtedelingen må foregå etter de delinger som er vist på planen. Husene legges i forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Mindre endringer kan dog tillates av byplanrådet,

* Se nedenfor

§ 2

På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Hvor det gjelder gammel bebyggelse, kan dog byplanrådet tillate frittliggende uthus og garasjer.

§ 3

Våningshus skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 45°.

§ 4

I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

§ 5

Transformatorkiosker kan føres opp på steder hvor de er vist inntegnet på planen.

§ 6

Gjerder tillates ikke oppsatt langs Solvollvegen.

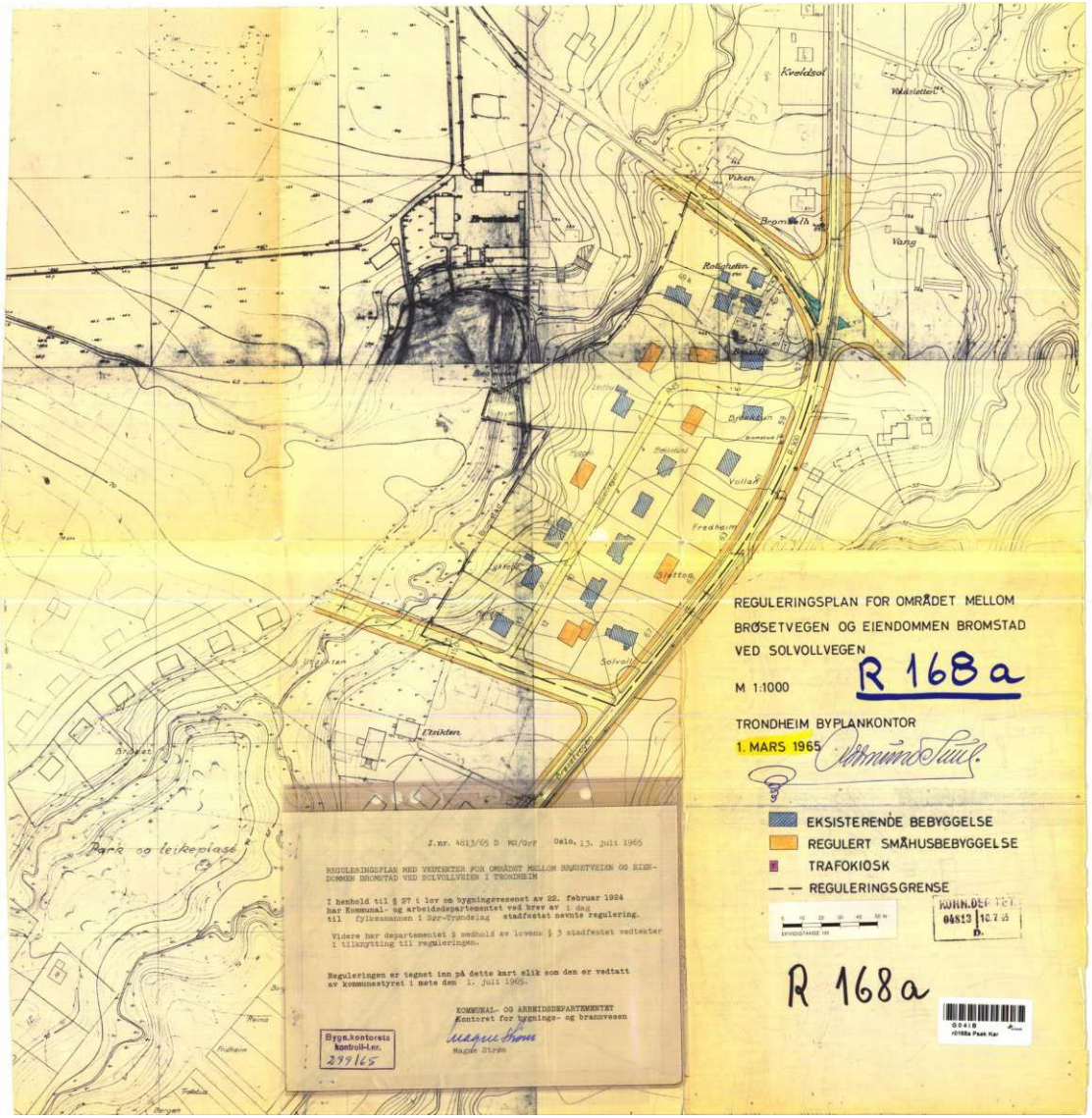
§ 7

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strir mot disse vedtekter.

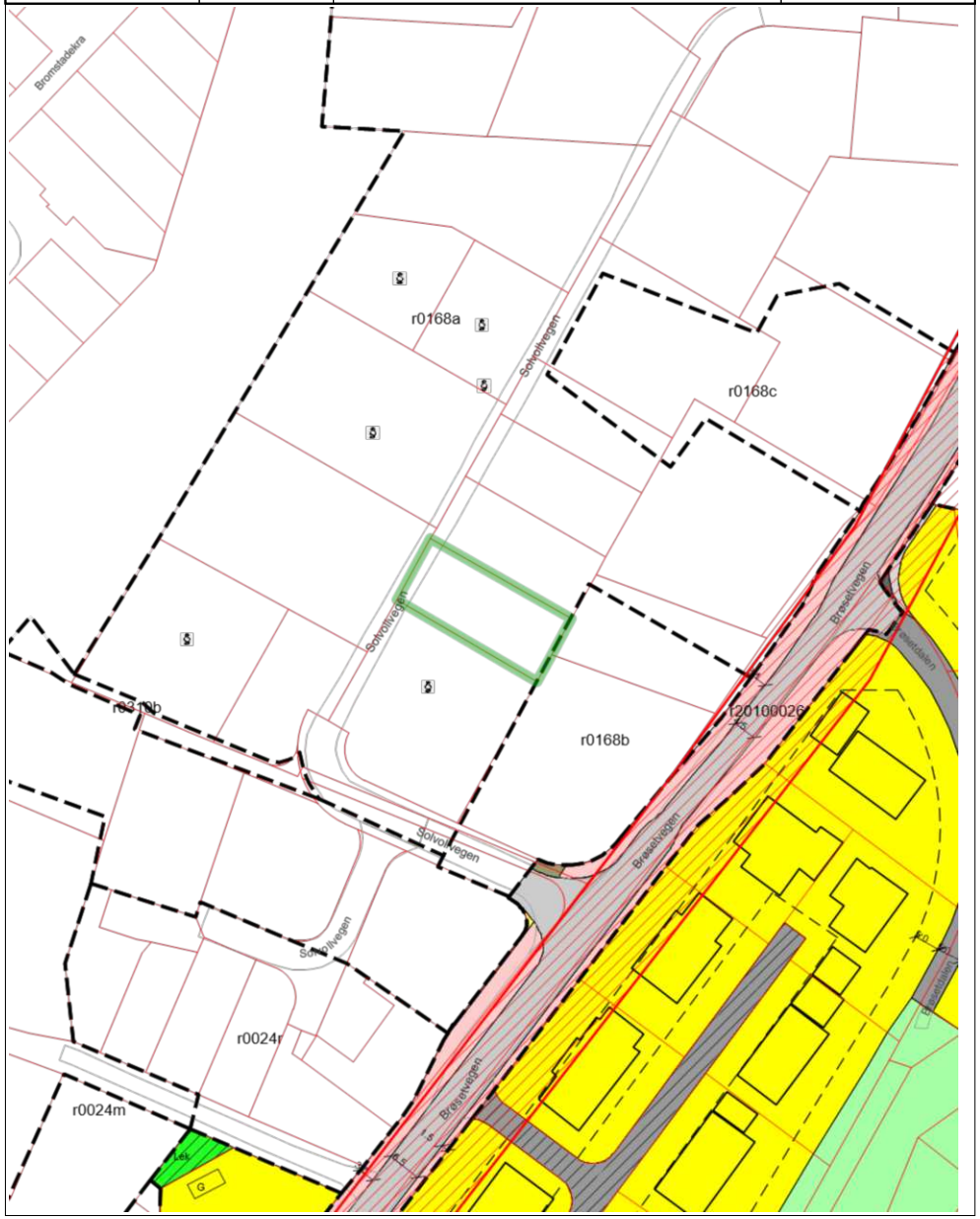
§ 8

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og Alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark til anvendelse.

* innenfor rammene av Trondheims vedtekt til bygningslovens § 28 pkt 2.



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Solvollvegen 10A 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Bussholdeplass
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/8180/107
Uthentet 2023-10-26 09:13

E R K L Æ R I N G

Som eier av Brøsetveien 57, g.nr./br.nr. 14/95 gir jeg herved tillatelse til gang- og sykkelveipassasje over min eiendom mellom Solvollveien og Brøsetveien.

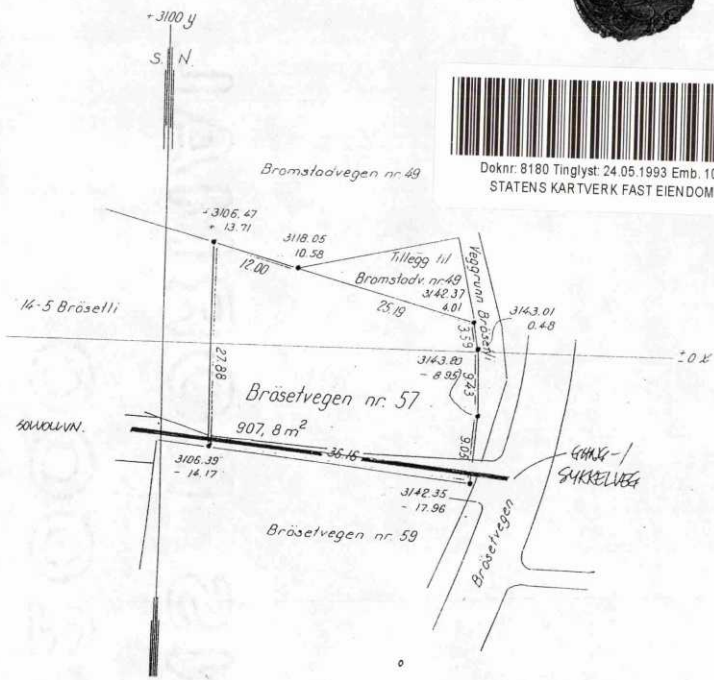
Gang- og sykkelveien går mellom Solvollveien 1 (14/118) og Brøsetveien langs grensen mot Brøsetveien 59 (14/27) i syd. (Se kartutsnitt under).

TINGLYST
2 4 MAI 1993
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 8180

Trondheim, den 21. mai 1993

Ruth Brækken
Ruth Brækken

Doknr: 8180 Tinglyst: 24.05.1993 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettigheten hjelder flg. g.nr./br.nr.: 14/118, 14/109, 14/119, 14/88, 14/86, 14/141, 14/92, 14/84, 14/129, 14/93, 14/100, 14/85, 14/97, 14/103, 14/81, 14/98, 14/76, 14/135, 14/201, 14/203, 14/202, 14/204, 14/205, 14/230, 14/206, 14/33, 14/138, 14/8, 14/32, 14/31, 14/207.

Dok.nr. 3783 dagbokført 1/4-65
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Per Knudsen

eier av gnr. 14 bnr. 97 bruksnavn Solvollvegen 10

og undertegnede Kjell Mæhla

eier av gnr. 14 bnr. 103 bruksnavn Solvollvegen 10 a

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Strinda bygningsråds krav i vedtak av 10.9.63 under Str. byg. jnr. 856/63, og bindende for oss og senere eiere:

a. Bolighuset bygges med den ene vegg i grenselinjen mot undertegnede nabo.

b. Bolighusets grunnflate blir maksimalt 75 m². Unntak kan bare gjøres såfremt det er enighet om det mellom de to hjemmelsinnehaverne som nærværende erklæring berører, og såfremt Strinda bygningsråd godkjenner det. Den bebyggede grunnflate på begge eiendommer tilsammen må ikke overstige 150 m².

c. Reguleringsbestemmelsene overholdes — med de modifikasjoner som delingen av den regulerte byggetomt nødvendiggjør og som Strinda bygningsråd godkjenner.

d. Veggen i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro. Felles vegg utføres slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres i den utstrekning bygningsrådet innenfor de gjeldende byggeforskrifters bestemmelser finner det nødvendig.

e. Felles vegg og eventuelt felles pipestokk i grenselinjen skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap.

Strinda, den 26/9 1963

Kjell E. Mæhla

Per K. Knudsen

Kan tinglyses.
Trondheim den 27.9.63
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Hg. fullmakt

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. B. Enstad 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3783/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 09:52

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

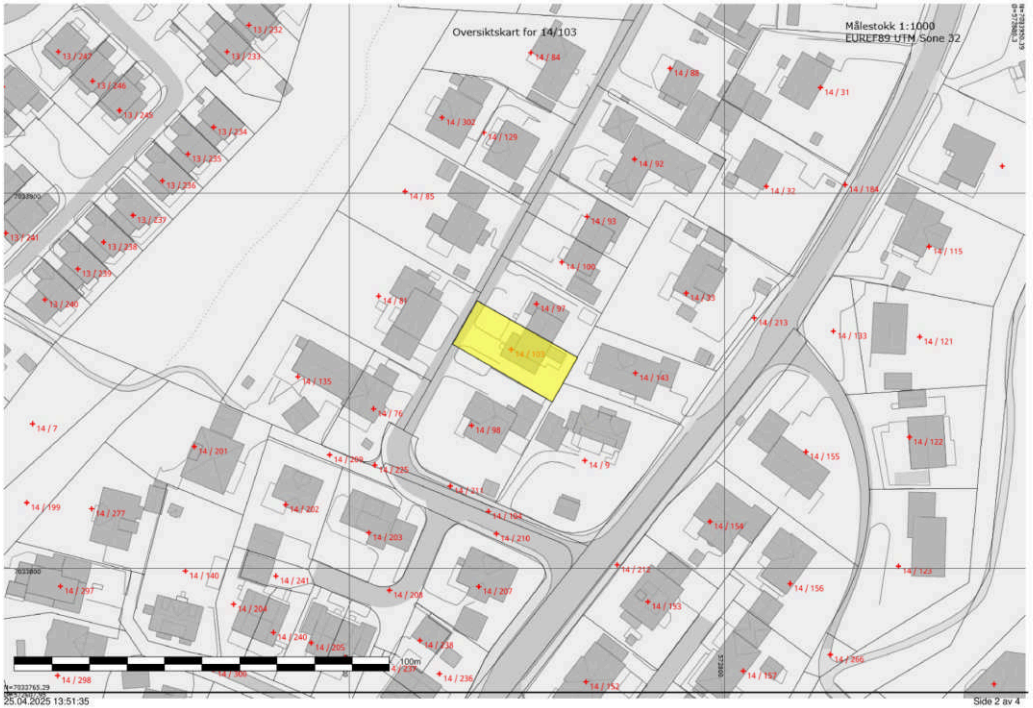
Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvollvegen 10A 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

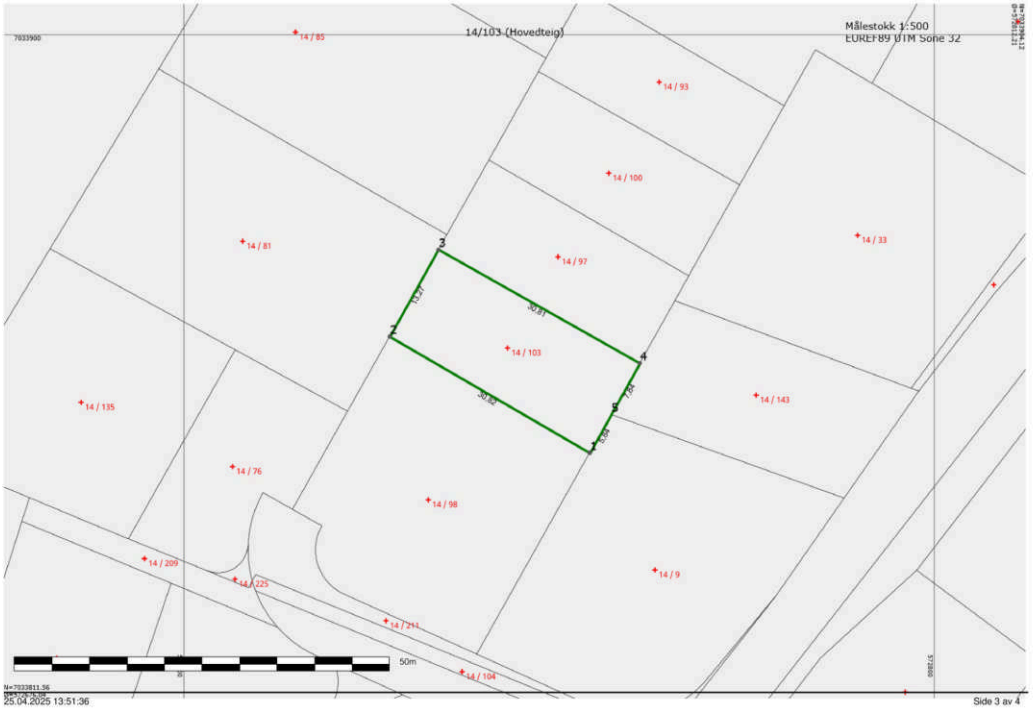
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 14/103
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
25.04.2025 13:51:35
Side 2 av 4

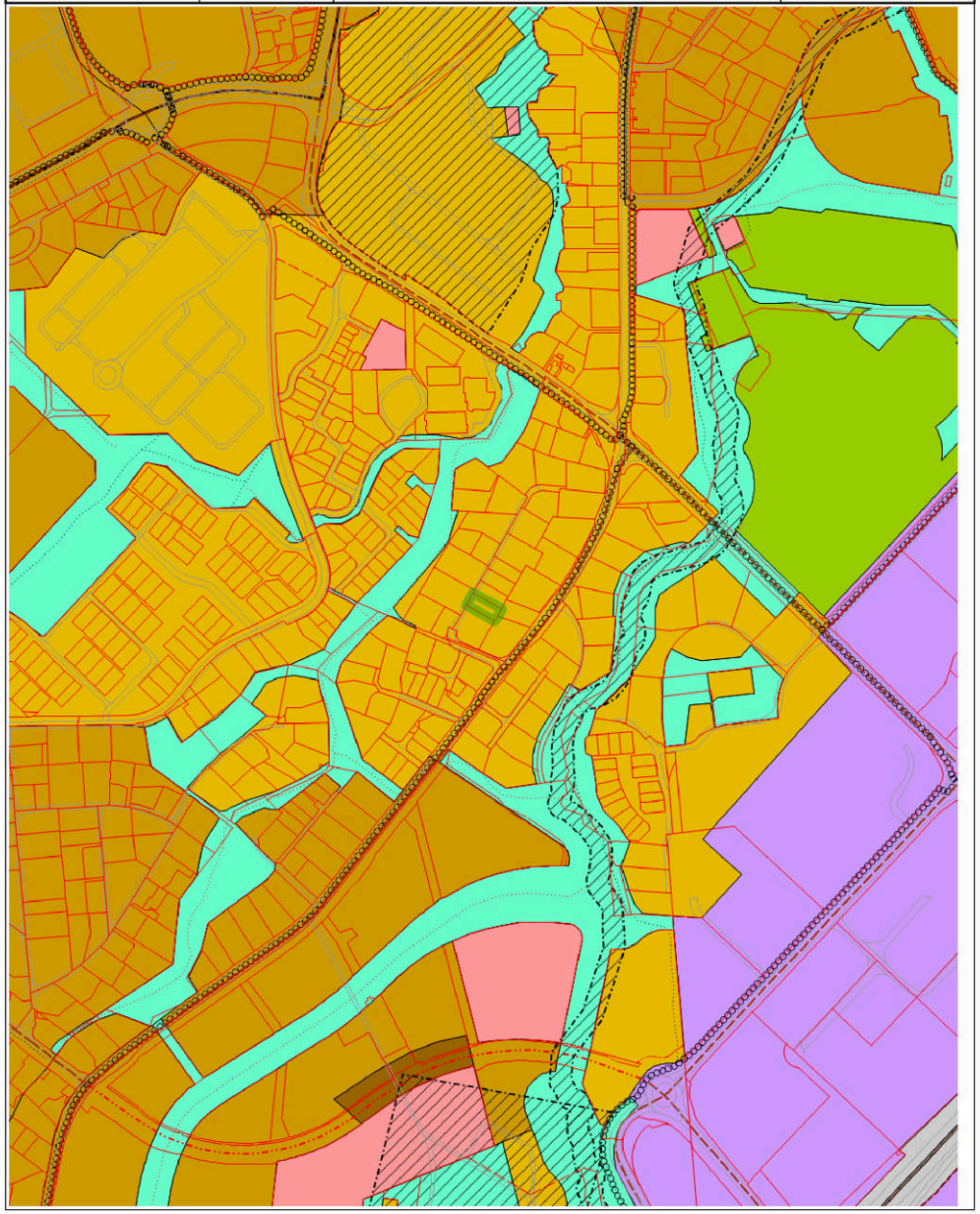

14/103 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
25.04.2025 13:51:36
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvollvegen 10A 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

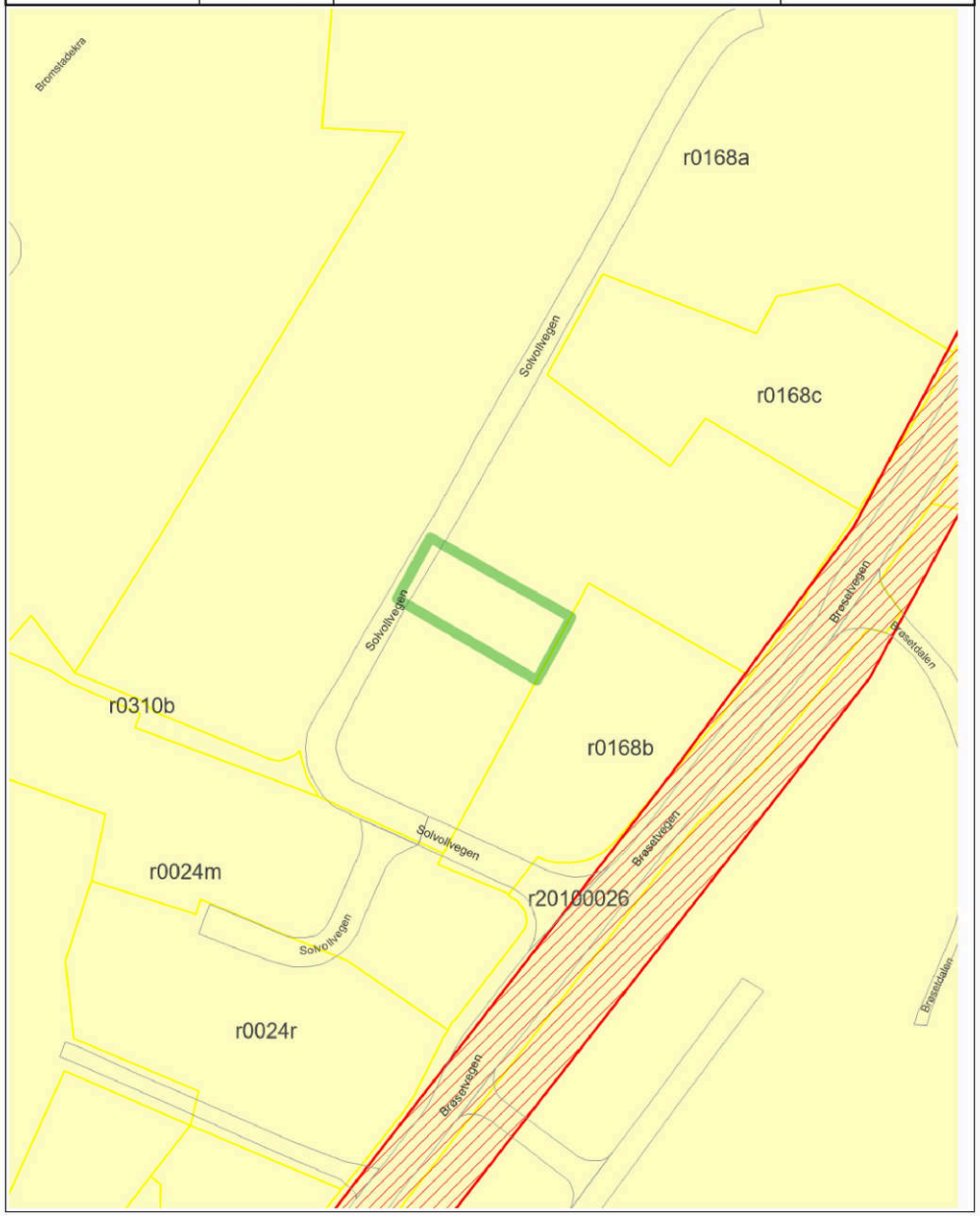
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvollvegen 10A 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvollvegen 10A 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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: 34230303 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Solvollvegen 10 A, 7046 Trondheim.
Gnr. 14, Bnr. 103, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34230303
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.09.2025

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no