

Velkommen til

Saturnvegen 9B, 7036 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Saturnvegen 9B
7036 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	151 / 132 m²
Soverom	3

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
Saturnvegen 9B, 7036 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 90, Bnr. 104, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 927 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

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

Sum omkostninger kr 120 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.972,- er for Desember 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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

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

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

En oversikt over kommunale avgifter fra mars 2025 og frem til februar 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Areal
BRA - i: 132 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 151 m²
TBA: 30 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje, samt oppstillingsplasser i front av denne. Elektrisk port, som ble skiftet ut i 2016.

Det er også montert elbillader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 752 m² på eiet tomt.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal (BRA-i)
Sokkeletasje: Vindfang, gang m/trapp, bad, vaskerom, 3 soverom og 2 boder.
1.etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, toalettrom, stue, TV-stue og bod.

Eksternt bruksareal:(BRA-e):
Bod og garasje.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
- Sokkeletasje (ca. 65m²):

Vindfang (0,6m²):
Belegg på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Trepanel i himling.
Diverse: Sotluke.

Gang med trapp (15,0m²):
Belegg på gulv. Pussede/malte murflater, malte slette flater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Radiatorovner. Panelovn. Røykvarsler.

Bad (4,3m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Badekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Vaskerom (8,2m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Pussede/malte murflater på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speilskap. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vanninntak-vannmåler-hovedstoppekran, sentralvarmekjele og reduksjonsventil. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Soverom 1 (7,8m²):
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Radiatorovn.

Soverom 2 (7,6m²):
Teppe på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Veggmonterte hyller. Radiatorovn.

Soverom 3 (10,9m²):
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Radiatorovn.

Bod 1 (4,3m²):
Malt betongflate på gulv. Malte slette veggflater. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr/diverse: Veggmonterte hyller. Teleuttak. Stakeluke.

Bod 2 (3,0m²):
Belegg på gulv. Pussede betongflater og trefiberplater på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Sikringsskap.

- 1. etasje (ca. 67m²):

Vindfang (2,3m²):
Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning: Veggmonterte hyller.

Gang med trapp (9,2m²):
Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hylle og oppheng. Røykvarsler.

Kjøkken (9,5m²):
Belegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, delintegrert oppvaskmaskin og nisje for kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i steinmateriale med nedfelt induksjonstopp og dobbelkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.
Utstyr: Radiatorovn.

Toalettrom (1,4m²):
Belegg på gulv. Malte slette flater og trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri, samt dusjgarnityr. Avtrekk via skruventil.

Stue (24,9m²):
Belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr/diverse: Ildsted. Radiatorovn. Panelovn. Utgang til altan.

TV-stue (12,6m²):
Belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Røykvarsler. Radiatorovn.

Bod (5,1m²):
Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Radiatorovn. .

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligen er en vertikaldelt 2-mannsbolig på to etasjer + loft som er oppført i 1969. Grunnmuren og deler av hovedkonstruksjonen er i betong. Øvrige hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel i stående og liggende utførelse. Taket har saltaksform og er tekket med malt betongstein. Vinduer med 2-lags glass, samt i koblet utførelse.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Større hvitevarer på kjøkkenet medfølger, men øvrige hvitevarer følger ikke.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

- Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke:
Lampe i taket (glasslampe) i stua følger ikke av kjøpet.

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 midlertidig brukstillatelse fra 27.02.1970

Vedlagt ligger:
- Godkjent endring av vindu i gavl datert 12.11.1993

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

Oppvarming
- Elektrisk.
Fyrkjel som varmer opp vann (varmes opp via elektrisitet), som føres videre til radiatorovner som står plassert i ulike rom i bolig

Det er satt ned stålrør i pipeløp, men eksisterende vedovn på stua har ikke vært i bruk på en stund.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er regulert til bl.a. boligformål, nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0210 Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, gnr.85/2,3,5 (4.10.1960).
- r0210ah Neptunvegen 5, gnr. 90/148 og friområdet mellom Neptunvegen og Saturnvegen (29.4.1993).

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: kr 1 160 561,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 642 244,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sverre Stensby og Sigrunn Stensby. Boligen selges via Kari Lise Stensby iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 12940
Dato: 06.10.1971
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vi opplyser om at erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.
Meglers kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.300,-
Fotograf kr. 7.750,-
Tilstandsrapport kr. 16.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 08-04-2026 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:
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Vinduer - koblet
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater
Innvendig - Kamin
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Dør mellom VF og gang i sokkel
Innvendig - Garasje
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmesentral
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold - Oljetank
Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Ventilasjon
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE. Videre kommentar fra takstmann, under punkt "tiltak/konsekvens for dette punktet:
Vær klar over at det er noe over moderat risiko med tanke for eiendommens beliggenhet i terrenget. Det er ikke nødvendig med tiltak for eier, men eventuelle retningslinjer eller lignende må til enhver tid følges opp.

- Boligen er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Rekkverkshøyden på altan er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Åpninger i rekkverk i innvendig trapp er over maksimalt krav.

- Det er påvist plater med asbestholdig materiale i garasje.

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

Takstmannens kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

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

- Ja. Bad i sokkel etg. Vann fra sluk rann ut i gangen (årstall ca 2023). WC hovedetasje: lekkasje fra rør under vasken (rundt 2023)

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?: 1994
Firmanavn: Murmester Gunnar Seter
Beskrivelse av arbeidet: Bad i sokkeletasjen: vegger og gulv på bad i sokkeletasjen ble flislagt, og gulvvarme montert. Vaskerom i sokkel: gulvet ble flislagt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994
Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg og montering (Arbeidet ble utført før det var krav om membraner)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Ca 2018 ble toalett byttet på både i sokkeletasjen og i hovedetasjen

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Tores VVS
Beskrivelse av arbeidet: Installert reduksjonsventil på vaskerom i sokkeletasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør og vannlås under vasken på WC i hovedetasjen

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Tett sluk på badet i sokkel ble renset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
1) Ved innflytning i 1981 var det skjolder i stuetak i et lite begrenset område (mot toalett/kjøkken). Dette var allerede utbedret av forrige

eier (før 1981) og vi har ikke opplevd problemer her siden.

2) Kondens ved rør opp til lufteventil over tak. Ikke lekkasje her, men behov for å følges opp avhengig av værtype for å unngå lekkasje.

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

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Mankowsky Malerservice
Beskrivelse av arbeidet: Taket ble renset og malt, og noen få sprukne takstein ble erstattet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Mankowsky malerservice
Beskrivelse av arbeidet: Beiset hus og pipe, vinduskarmer og grunnmur malt. Og platting på veranda ble oljet. Og smijernsgelender på trappa er malt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Lenvik byggeservice
Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny veranda. Satt in ny verandadør.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Eier har også byttet noen takstein selv, for ca 10 år siden og oppgjennom årene ved behov.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Huset er jevnlig beistet av eier i siden 1981 frem til 2024

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985
Beskrivelse av arbeidet: Stort vindu mot gata ble byttet av eier ca. i 1985.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1993
Beskrivelse av arbeidet: Vindu på loft, montert av eier. Arbeidet er meldt til byggesakskontoret.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Beskrivelse av arbeidet: Eier har selv byttet begge ytterdører (hoveddør og sokkeldør) Usikker på årstall for arbeidet.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Daaland
Beskrivelse av arbeidet: Glasset i stort vindu på stua (mot verandaen) er byttet to ganger, sist i 2014 Glasset i lite vindu på samme stue er også skiftet av Daaland, usikker på årstall for dette.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Jacobsen snekkerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeport, usikker på årstall.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1986
Beskrivelse av arbeidet: Boden i dalen er satt opp av eier husker ikke
årstall.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. En og annen mus har gått i fella på uinnredet loftbod og i uteboden opp gjennom årene. Det har også tidligere vært observert rotte-ekskrementer på uteboden, årstall er usikkert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefelle.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Forskyvning av avløpsrør undergangveien langs garasjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Lillevik AS og Olimb
Beskrivelse av arbeidet: Graving og utbedring av avløpsrør (utenfor husets grunnmur)

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Feil ved oljetilførsel til sentralfyr, den gang den var i bruk. Oljefyring er avsluttet for mange år siden, kun elektrisk drift av sentralfyr deretter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Oljefyringsspesialisten
Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking og byttet brenner. (Oljefyring er avsluttet for mange år siden, kun elektrisk drift av sentralfyr deretter.)

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aalmo
Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk og bytte av ny termostat til fyrkjel.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1996
Beskrivelse av arbeidet: Noen radiatortermostat-vridere er byttet av eier rundt 1996.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Pipen hadde dårlige fuger sett fra tak, dette ble utbedret av Ceramix i 2023. Nå er det en sprekk i glasset på kaminen, den er ikke utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Ceramix
Beskrivelse av arbeidet: Pipeinnsats montert og kaminreprasjon.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Ceramix
Beskrivelse av arbeidet: se punkt 19

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?: 1994
Firmanavn: Rørlegger Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Da badet ble oppusset i 1994, ble det lagt varmekabler av elektrikker, husker ikke firmanavn.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994
Firmanavn: Elpro
Beskrivelse av arbeidet: Flyttet sikringsskap fra 1.etg til sokkel.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Huseby kjøkken.
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken, montert av Huseby kjøkken.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elpartner
Beskrivelse av arbeidet: Ny 16A stikkontakt ute, og montering av det elektriske på markisen. Og en ny stikkontakt inne i sokkelen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: La opp kabler ut til garasjen og el-bil-lader. Mulig noe av arbeidet også ble utført av Elfokus.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Loft: isolert tak, bygd gulv, satt inn vindu og satt inn trapp og dør til løft. Arbeidet er utført av eier i 1993. Av dette arbeidet er det bare nytt vindu som er meldt inn til byggesakskontoret. Ny og utvidet veranda i 2015, utført av Lenvik byggservice. Kommunen er informer om tiltaket. I 2020 ble det anlagt gangvei ved eiendommens sørgrense.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Nytt vindu på loft er meldt til byggesakskontoret. Bekreftelse fra kommunen om at arbeidet kan ettes i gang, er datert 12.11.93.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ja, i 1993, se punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Delvis, vinduet er godkjent, se punkt 26.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Boden i dalen er falleferdig.

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

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Tom
Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstige opp til pipa

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Feil på bryter/knapp på komfyrtoppen, men alle platene virker.

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

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

I etterkant av utfylt egenerklæringsskjema, opplyser selger også om følgende:
•Da vaskerommet ble pusset opp i 1994 og gulvet ble flislagt, ble også varmekablene montert av faglært.
Firmanavn: Murmester Gunnar Seter
•Takstigen på taket ble montert av faglært i 2020, Firmanavn: Tom
•Asfalten foran garasjen og stien bort til døra ble asfaltert av firmaet Utler i 2020.
•Det står i egenerklæringen at vi er usikre på årstall for montering av garasjeport. Vi er ikke usikre lenger, dette var i 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 07.04.2026
- Tilstandsrapport datert 14.04.2026
- Energiattest
- Midlertidlig brukstillatelse datert 27.02.1970 og 20.05.1970
- Byggegodkjente tegninger datert 22.01.1969
- Godkjent endring av vindu datert 12.11.1993
- Tinglyst erklæring felles vegg datert 06.10.1971
- Kommunale avgifter
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart

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

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

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

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

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

Plantegning



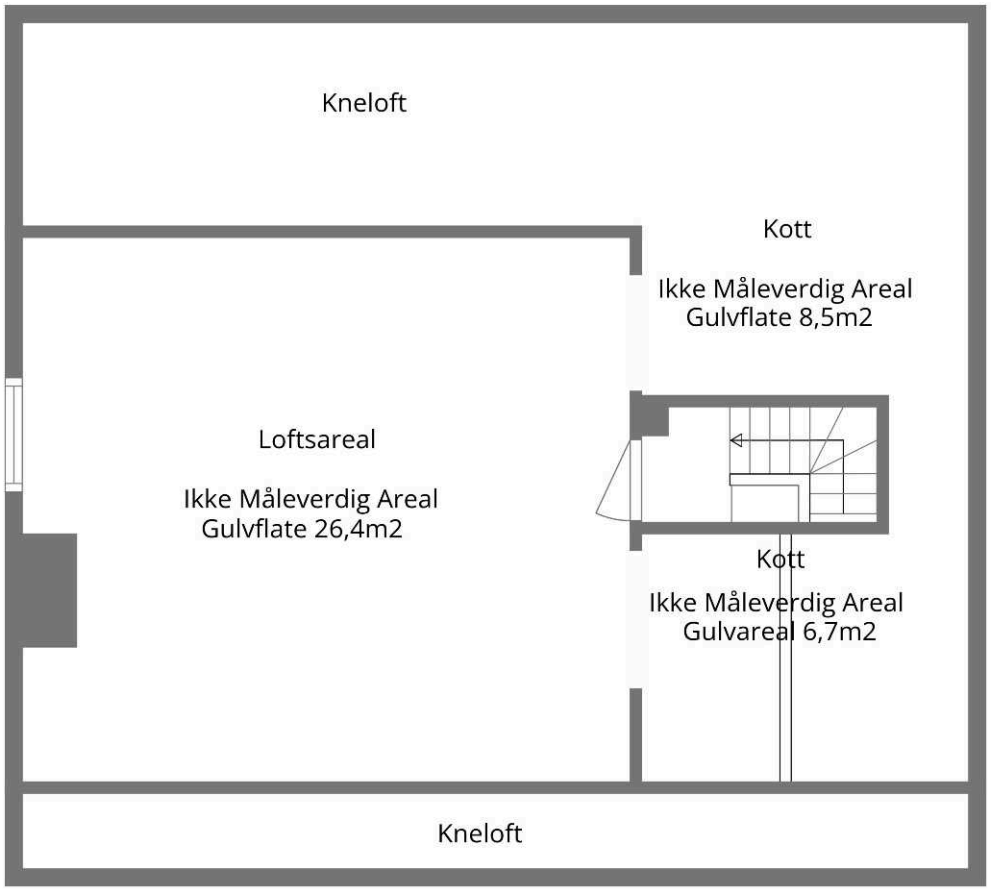
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

N

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

Plantegning



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


















ATMOSPHERE


VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE
















Miele


























SALÔN des FLEURS


des FLEURS












Trondheim
kommune







Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 90, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1638 **Eiendomsverdi ref nr:** VD1123

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en vertikaldelt 2-mannsbolig på to etasjer + loft som er oppført i 1969. Grunnmuren og deler av hovedkonstruksjonen er i betong. Øvrige hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel i stående og liggende utførelse. Taket har saltaksform og er tekket med malt betongstein. Vinduer med 2-lags glass, samt i koblet utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Sokkeletasje:

Vindfang (0,6m²): Belegg på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Trepanel i himling.
Diverse: Sotluke.

Gang med trapp (15,0m²): Belegg på gulv. Pussede/malte murflater, malte slette flater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Radiatorovner. Panelovn. Røykvarsler.

Soverom 1 (7,8m²): Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Radiatorovn.

Soverom 2 (7,6m²): Teppe på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Veggmonterte hyller. Radiatorovn.

Soverom 3 (10,9m²): Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Radiatorovn.

Bod 1 (4,3m²): Malt betongflate på gulv. Malte slette veggflater. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr/diverse: Veggmonterte hyller. Teleuttak. Stakeluke.

Bod 2 (3,0m²): Belegg på gulv. Pussede betongflater og trefiberplater på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Sikringsskap.

1 etasje:

Vindfang (2,3m²): Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning: Veggmonterte hyller.

Gang med trapp (9,2m²): Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hylle og oppheng. Røykvarsler.

Stue (24,9m²): Belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr/diverse: Ildsted. Radiatorovn. Panelovn. Utgang til altan.

TV-stue (12,6m²): Belegg på gulv. Malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Røykvarsler. Radiatorovn.

Bod (5,1m²): Belegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Radiatorovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,3m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Badekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Vaskerom (8,2m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Pussede/malte murflater på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speilskap. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vanninntak-vannmåler-hovedstoppekran, sentralvarmekjel og reduksjonsventil. Naturlig avtrekk via klaffventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,5m²): Belegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, delintegrert oppvaskmaskin og nisje for kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i steinmateriale med nedfelt induksjonstopp og dobbelkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.
Utstyr: Radiatorovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,4m²): Belegg på gulv. Malte slette flater og trepanel på vegger. Malte plater i himling.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri, samt dusjgarnityr. Avtrekk via skruventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Komfyrvakt.
Teleuttak.
Sentralvarmekjel.
Elektrisk garasjeport.
EL-billader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

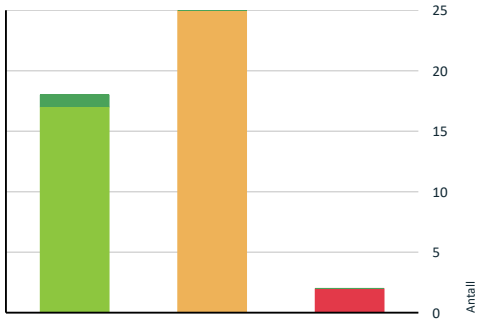
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (byggeår) mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Sammendrag av boligens tilstand

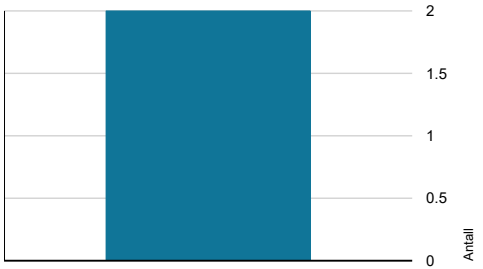
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Fuktmålinger, fuktsøk og eventuelle hulltakinger gir informasjon om forholdene på undersøkelsestidspunktet og på det stedet målingen eller inngrepet er utført. Resultatene må derfor leses som øyeblikksobservasjoner, og ikke som dokumentasjon på at en bygningsdel generelt er fri for fuktproblemer. Fuktforhold kan variere over tid og påvirkes blant annet av årstid, temperaturforhold, nedbør, snøsmelting, luftfuktighet, ventilasjon, oppvarming, innvendig bruk, møblering mot kalde flater og naturlige variasjoner i materialers fuktinnhold. Dette innebærer at forholdene kan være annerledes på et annet tidspunkt enn ved befaringen. Særlig i rom under terreng, kjellere og andre fuktutsatte konstruksjoner må registrerte forhold vurderes samlet og i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsmåte og øvrige risikoforhold. Dette gjelder blant annet terrengfall, overflateavrenning, lokale vannbelastninger, dreneringens funksjon og alder, utvendig fuktsikring, grunnforhold, ventilasjon og eventuell innvendig påføring eller annen skjuling av konstruksjonene. Eldre bygninger må generelt forventes å ha høyere risiko for fuktrelaterte forhold enn nyere bygninger, blant annet fordi materialvalg, byggemetoder og krav til fuktsikring var annerledes på oppføringstidspunktet enn etter dagens praksis. Det må også påregnes at skjulte konstruksjoner kan ha andre forhold enn det som avdekkes ved visuell kontroll, fuktsøk eller punktvise målinger. Innredninger, gulvbelegg, fast himling, panel, påforinger, lagrede gjenstander og annen begrenset tilgjengelighet kan redusere muligheten for å avdekke symptomer eller skader. Manglende utslag ved fuktsøk eller normale måleverdier på ett sted utelukker derfor ikke at det kan forekomme fukt, skader, mikrobiell vekst eller konstruksjonssvikt i tilstøtende eller skjulte deler av bygningsdelen. Eventuell hulltaking i våtrom, rom under terreng eller andre risikoutsatte konstruksjoner er en stikkprøvebasert kontroll og belyser kun forholdene i det konkrete målepunktet. Slike undersøkelser gir ikke grunnlag for å legge til grunn at øvrige deler av samme konstruksjon har tilsvarende tilstand. Fravær av registrerte avvik i målepunktet må derfor ikke forstås som en garanti mot skjulte feil, fuktbelastning eller senere utvikling av skader i konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det også er påvist rustdannelser. I tillegg kan ikke membran/tettesjikt konstateres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det også er påvist rustdannelser. I tillegg kan ikke membran/tettesjikt konstateres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Ingen synlige avvik av større betydning på kontrollerte og tilgjengelige flater, men vær oppmerksom på høy alder på tekkingen og undertak, hvor over forventet levetid for denne typen materialer er nådd. Materialets egenskaper kan derfor være redusert.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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:

Kledninger er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid, ut over overflatebehandlinger. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen mot grunnmur. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig.

Det er ikke registrert større negative forhold som følge av dette, men begrenset lufting kan medføre treg uttørking av eventuell fukt bak eller i kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes stedvise fuktroser i undertaket, men av svært begrenset omfang på befaringstidspunktet.

Det registreres stedvise eldre tørre fuktmerker på taksperrer og taktro, særlig i område ved pipegjennomføring, ved luftekanal og ved rør for lufting over tak. Selger opplyser også at det oppstår kondensering av luftekanal.

Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier, noe som tyder på at fuktmerkene trolig skyldes tidligere forhold.

Utvendig > Vinduer 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 > Vinduer - koblet Gå til side

Det er avvik:

Vinduer med koblet glass har svært begrenset isolasjonsevne, da spesielt med tanke på varmetap og kondensproblematikk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Terrengtrapp har skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist slitasje over det som er forventbart i henhold til bruk og alder. Særlig skjøter og limheft av gulvbelegget er forringet.

Innvendig > Kamin Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glassfeltet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert 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).

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Dør mellom VF og gang i sokkel Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glassfelt.

Innvendig > Garasje Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist plater med asbestholdig materialer i garasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på varmesentralen er passert. I tillegg til alder er det ukjent servicehistorikk på installasjonen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, samt manglende klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert en vertikal sprekk i den pussede grunnmurens innside i bod 2. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig, men bør alikevel følges opp.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre og usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført utskiftinger i sin helhet, (kun fornyelse lokalt i 2015) eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

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

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom bak store deler av gulvfliser.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom bak store deler av gulvfliser. I tillegg er det stedvis påvist flis med sprekk/riss i overflater.

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg mangler det styrt tiluftsventilering til rommet ved dør i lukket stilling.

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er opplyst at det mangler membran/tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning. I tillegg er store deler av tilstøtende vegger i støpt betong, noe som hindrer forsvarlig hulltaking.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Boligen er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Rekkverkshøyden på altan er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Åpninger i rekkverk i innvendig trapp er over maksimalt krav.

- Det er påvist plater med asbestholdig materiale i garasje.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig m/garasje

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold, noe som er forventet for et bygg oppført i 1969 Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring. Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongstein i malt utførelse på opplekting over asfaltpapp. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser at taket er rengjort og malt av innleide håndverkere i 2024.

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:
• Det er avvik:

Ingen synlige avvik av større betydning på kontrollerte og tilgjengelige flater, men vær oppmerksom på høy alder på tekkingen og undertak, hvor over forventet levetid for denne typen materialer er nådd. Materialets egenskaper kan derfor være redusert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli av eldre dato kan materialenes egenskaper bli redusert. Det er ikke gjort funn som tilsier 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. Det må påregnes at taktekkingen jevnlig rengjøres, samt at vindskier/vannbord får ny overflatebehandling. Dette anses som normalt vedlikehold og må påregnes utført med jevne mellomrom. Vedlikehold vil bidra til at materialenes egenskaper forlenges og kan dermed utsette behov for full utskiftning. På grunn av begrenset besiktigelse bør det vurderes å få utført en grundigere kontroll av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Aldret taktekking og undertak med redusert materialkvalitet øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert, samt malt metall.

Vurdering av avvik:
• 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:

Det bør følges med på tilstanden til takrenner, nedløp og beslag, og det må påregnes behov for utskifting eller vedlikehold innen rimelig tid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på bygningen som følge av sviktende vannavledning.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som treverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er kledd med trepanel i både stående og liggende utførelse, samt pusset mur på deler av sokkel. På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er opplyst at utvendig fasader er overflatebehandlet i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledninger er fra byggeår og det foreligger ukjent vedlikeholdshistorikk for nyere tid, ut over overflatebehandlinger. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen mot grunnmur. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig.

Det er ikke registrert større negative forhold som følge av dette, men begrenset lufting kan medføre treg uttørking av eventuell fukt bak eller i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking av eventuell fukt, og det anbefales å følge med på tilstanden til kledningen over tid. Kledningen må ha jevnlig overflatebehandling for å ikke være fritt eksponert for klimatiske påkjenninger og hindre videre oppsprekking. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, samt lokale utskiftninger med tanke på oppbygning og alder på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakskonstruksjon fra byggeår, oppført med taksperrer i tre, som er kledd med taktro. Konstruksjonen har tilkomst via trapp. Loftet er isolert og damptettet mot underliggende boligrom, og luftes via spalter i rafter/takutstikk. Det er etablert gang-/krypbart gulv, og besiktigelsen er kun utført der det er forsvarlig tilkomst eller tilstrekkelig plass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes stedvise fuktroser i undertaket, men av svært begrenset omfang på befaringstidspunktet.

Det registreres stedvise eldre tørre fuktmerker på taksperrer og taktro, særlig i område ved pipegjennomføring, ved luftekanal og ved rør for lufting over tak. Selger opplyser også at det oppstår kondensering av luftekanal.

Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier, noe som tyder på at fuktmerkene trolig skyldes tidligere forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stikkmålinger i tilliggende treverk viser ingen unormale fuktverdier. Med tanke på alder på tekking og undertak bør loftet inspiseres jevnlig. Merk også at det, på bakgrunn av manglende tilkomst til å besiktige hele konstruksjonen, kan være forhold som ikke lar seg avdekke fra tilgjengelige plasser, så vær oppmerksom på denne risikoen.

Kondensering på avløpsrør/lufting over tak er et vanlig problem som oppstår når varm, fuktig inneluft stiger opp gjennom røret og møter den kalde luften utenfra. Røret bør derfor isoleres godt fra det forlater det varme rommet til det kommer ut gjennom takhatten for å forhindre at den varme luften møter den kalde overflaten, noe som skaper kondensering. Alternativt kan det monteres en durgoventil ved at røret kappes før yttertaket.

Det anbefales jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, spesielt i området rundt gjennomføringer og rundt der det har vært kondensproblematikk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass og malte karmer/rammer. Vinduer er i hovedsak datert 1969 (byggeår) og 1984.

Det er fremlagt dokumentasjon på at stuevinduer er skiftet i henholdsvis 2014 og 1999 av innleide håndverkere.

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 vinduene.

Ved eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. På bakgrunn av alder er det forventet at materialenes egenskaper er oppbrukt. En må derfor påregne full utskiftning av vinduer, spesielt de fra byggeår, men det kan også utføres vedlikehold av vinduene for å utsette renoveringen. Dette innebærer jevnlig skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, samt at åpne/lukkemekanismer smøres. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Ved utskiftninger av vinduene må tilliggende konstruksjoner inspiseres for eventuelle skjulte skader.

TG 2 Vinduer - koblet

Beskrivelse

Boligen har enkelte vinduer med malte trekarmer og glass i koblet utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med koblet glass har svært begrenset isolasjonsevne, da spesielt med tanke på varmetap og kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må planlegges full utskiftning av vinduer med koblet glass. Det anbefales full utskiftning i stede for lokale utbedringer da generell alder er høy, samt at det er forventet at levetiden for materialene er oppbrukt. Til orientering vil eldre vinduer ha større risiko for at det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor som forebyggende tiltak frem til full renovering å gjennomføre vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har to stykk ytterdører. Dør mot vindfang i 1.etasje er i lakkert hardtre med 2-lags glassfelt. Dør mot vindfang i sokkeletasjen er i malt utførelse med 2-lags glass. Dørene er skiftet av eier ca midt på 1990-tallet.

Dørene er inntrekt i vegglivet/overbygd og er dermed mindre eksponert for klimatiske påkjenninger. Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 1 Altandør

Beskrivelse

Boligen har altandør i fabrikkmalt utførelse med 2-lags isolerglass datert 2014.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Altan er ombygd og utvidet i 2015 i henhold til opplysninger i kommunal info.

Altanen er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn i front. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord og folierte metallplater, som fører avrenning ut fra bygningskroppen. Rekkverk er i malt treverk. Tilkomst via stuen.

Slitasjen per tidspunkt anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må påregnes som del av ordinært vedlikehold.

Til generell orientering er altaner som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging direkte i underliggende boligrom. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig terrengtrapp i betongstein. Trapp til inngangsparti er i galvanisert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengtrapp har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengtrappen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre videre skjevhet eller forverring av tilstanden. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for snubling og fall, samt ytterligere skade på trappen over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater som hovedsaklig er fra byggeår.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje over det som er forventbart i henhold til bruk og alder. Særlig skjøter og limheft av gulvbelegget er forringet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med slitasje og forringet limheft bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Utbedring av overflater og generelle tiltak må sees i sammenheng med personlige preferanser.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt betongplate mot mark og har etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på følgende flater.

Sokkeletasje: Gang m/trapp og soverom 3.
1. etasje: Stue og kjøkken.

Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Det bemerkes stedvis knirk i 1.etasje, da spesielt i områder på kjøkken, gang m/trapp og i stuen. Dette er forventbart ut i fra alder, type konstruksjon og ut i fra sesongvariasjoner med tanke på luftfuktighet osv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe fra byggeår som er pusset over yttertaket. Pipeløpet er rehabilitert med røykrør i stål i 2023. Sotluken er plassert i sokkel og kamin i stuen.

Pipen er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

TG 2 Kamin

Beskrivelse

Det er tilkoblet kamin til pipeløpet i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glassfeltet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i glassfeltet bør utbedres eller glasset bør byttes for å unngå risiko for varmegjennomslag, redusert sikkerhet og potensiell røyklekkasje til rommet. Sprekker svekker ovnens isolasjonsevne og forbrenningseffektivitet, fører til dårligere varmeutnyttelse og kan i verste fall føre til at varmen skader ovnens ytre deler eller omgivelser. Utbedring av glassfeltet er derfor å anbefale før kaminen tas i bruk. Ved videre utvikling må utskiftning av kaminen påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilering via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Det er fritt eksponerte murflater som er pusset/malt mot terreng. Det er derfor ikke utført hulltaking. I stede er det utført fuktsøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert 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).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig tilsyn av overflater, samt å opprettholde jevn temperatur og god ventilasjon i rom under/mot terreng, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på bygningsdeler, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og soppdannelse. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider. Ved videre innredning eller bruksendring av rom bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel etablering av fuktsperre mot grunn og/eller ny drenering/fuktsikring utvendig, samt vurdere mekanisk ventilering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper i malt og lakkert treverk. Trappetrinn og opptrinn i trapp til sokkeletasjen er belagt med belegg. Trapp til loft har lakkerte trinn med åpne opptrinn. Rekkverk og håndløpere er etablert i lakkert og malt treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med malte trekarmer og glatte finerte dørblader fra byggeår.

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

TG 2 Dør mellom VF og gang i sokkel

Beskrivelse

Boligen har innvendig dør mellom vindfang og gang i sokkel med malte trekarm og glatt finert dørblad med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glassfelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre eller skifte glassfeltet med sprekk, for å unngå risiko for personskade og ytterligere forringelse av døren.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Boligen har garasje og sportsbod som eksternt areal.

Garasje og bod er oppført med plate og ringmur i støpt betong. Hovedkonstruksjoner er i uisolert treverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med malt betongstein over undertak av taktro kledd med asfaltpapp. Det er etablert automatisk portåpner tilknyttet lakkert aluminiumsport, samt at EL-billader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist plater med asbestholdig materialer i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en kartlegging og risikovurdering av asbestholdige plater i garasjen.
Dersom platene er hele og uskadede, utgjør de normalt ingen umiddelbar helserisiko, men skade eller inngrep kan frigjøre farlige asbestfibre.

Ved planlagt rehabilitering eller riving må asbest fjernes/saneres av godkjent firma for å unngå helsefare og ekstra kostnader ved avfallshåndtering.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til faktura oppusset i 1994. Det er ikke fremlagt videre dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner bak flis.

På bakgrunn av alder, samt at det er opplyst at det ikke er etablert tettesjikt bak fliser bør rommet totalrenoveres etter dagens forskriftskrav, for å sikre rommets vanntette funksjon. Det anbefales derfor en helhetlig oppgradering i stede for lokale utbedringstiltak kommentert i underliggende poster.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

Til orientering er det montert vindu i dusjsonen, hvor materialene er av ikke-fuktbestandig materiale. Vinduet bør derfor sikres mot vannsprut/fuktpåkjenning fra dusjsonen med sprutgardin eller lignende. På sikt anbefales det å bytte til fuktbestandige materialer, noe som kan sees i sammenheng med en renovering av rommet. Frem til dette må det påregnes jevnlig overflatebehandling for å sikre materialene mot fukpåkjenning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt plate mot mark med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 38mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Hoveddelen av fallet er lokalt ved sluket, og resterende gulvflate er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom bak store deler av gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av bom/hulrom bak gulvfliser for å unngå at fliser løsner over tid, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert levetid på overflaten. Dersom fliser løsner, kan det også oppstå fare for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en helhetlig oppgradering av rommet i stede for lokale utbedringstiltak.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i støpejern fra byggeåret. Det er ikke etablert tettesjikt eller membran på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det også er påvist rustdannelser. I tillegg kan ikke membran/tettesjikt konstateres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket skiftes ut, samt at det må etableres forskriftsmessig tettesjikt. Slik det er nå er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn til bakenforliggende konstruksjon. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket. Ved en oppgradering av rommet må sluket skiftes, da rustdannelser kan føre til videre korrosjon med hull og lekkasjer som ytterste konsekvens.

Det bør som strakstiltak etableres lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på overflatene.

Underliggende kostnadsestimat er kun hensyntatt for oppgradering av tettesjikt og sluk, samt overflater på gulv og vegger. Estimatet kan påvirkes etter personlige preferanser.

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Badekar med termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Det er til orientering påvist en mindre lamineringsskade i nedre del av sideskrog på servantinnredningen, samt riss i emaljen i servantskålen. Overfladiske skader på servantinnredninger er naturlig med tanke på bruk, samt fuktpåkjenninger og forholdene er i all hovedsak estetisk og er ikke ansett som teknisk avvik. Alikevel anbefales det å gjøre lokal utbedring med ny obverflatebehanling i gitt område. Dette vil begrense videre utvikling og eventuelle behov for større utskiftninger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres naturlig via klaffventil på vegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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.

Manglende styrt ventilering kan føre til begrenset avtrekk og luftutskiftning som vil gi redusert luftkvalitet og dårlig inneklima, samt risiko for fuktskader på sikt.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra bod 1, 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 fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i henhold til faktura oppusset i 1994. Det er ikke fremlagt videre dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner bak flis.

På bakgrunn av alder, samt at det er opplyst at det ikke er etablert tettesjikt bak fliser bør rommet totalrenoveres etter dagens forskriftskrav, for å sikre rommets vanntette funksjon. Det anbefales derfor en helhetlig oppgradering i stede for lokale utbedringstiltak kommentert i underliggende poster.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med pussede/malte murflater på vegger. Himlingen har malt slett flate.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt plate mot mark med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 26mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom bak store deler av gulvfliser. I tillegg er det stedvis påvist flis med sprekk/riss i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker i fliser utgjør en risiko for fuktinnsig mellom flis og bakenforliggende konstruksjon. Sprekkene oppstår ofte på grunn av bevegelser i bygningsmassen, ved vedvarende slitasje eller ved trykkbelastning. Dette vil på sikt gi vann lettere tilgang gjennom flissjiktet, hvor skader på underliggende konstruksjoner kan oppstå.

Det bør vurderes utbedring av bom/hulrom bak gulvfliser for å unngå at fliser løsner over tid, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert levetid på overflaten. Dersom fliser løsner, kan det også oppstå fare for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en helhetlig oppgradering av rommet i stede for lokale utbedringstiltak.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i støpejern fra byggeåret. Det er ikke etablert tettesjikt eller membran på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det også er påvist rustdannelser. I tillegg kan ikke membran/tettesjikt konstateres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket skiftes ut, samt at det må etableres forskriftsmessig tettesjikt. Slik det er nå er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn til bakenforliggende konstruksjon. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket. Ved en oppgradering av rommet må sluket skiftes, da rustdannelser kan føre til videre korrosjon med hull og lekkasjer som ytterste konsekvens.

Lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket må benyttes som et forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på overflatene.

Underliggende kostnadsestimat er kun hensyntatt for oppgradering av tettesjikt og sluk, samt overflater på gulv og vegger. Estimatet kan påvirkes etter personlige preferanser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speilskap. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vanninntak-vannmåler-hovedstoppekran, sentralvarmekjele og reduksjonsventil.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres naturlig via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I tillegg mangler det styrt tiluftsventilering til rommet ved dør i lukket stilling.

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.

- Manglende styrt tilluftsventilering kan føre til begrenset avtrekk og luftutskiftning som vil gi redusert luftkvalitet og dårlig inneklima, samt risiko for fuktskader på sikt.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Det er opplyst at det mangler membran/tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning. I tillegg er store deler av tilstøtende vegger i støpt betong, noe som hindrer forsvarlig hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av tilstøtende overflater og konstruksjoner ved eventuell oppgradering eller ombygging av rommet, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Manglende membran/tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i henhold til fremlagt faktura fra 2003.

Rommet fremstår med belegg på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, delintegrert oppvaskmaskin og nisje for kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i steinmateriale med nedfelt induksjonstopp og dobbelkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt.
Utstyr: Radiatorovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Avtrekket føres ut i det fri over yttertaket.

Avtrekket fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest, men til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter, for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv. Malte slette flater og trepanel på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri, samt dusjgarnityr.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres via skruventil i himling som er 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:

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. For å få tilstandsgrad 0/1 må det derfor etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende.

Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å lage en spalte under dørterskelen eller utsparing i dørbladet, slik at rommet får tilstrekkelig ventilasjon også når døren er lukket. Manglende tilluft kan føre til redusert avtrekk som gir dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i kobber fra byggeår. Vanninntaket med hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men 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. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet boligens rørstamme i støpejern/soil. Det er kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med 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. Sprekker og lekkasjer kan oppstå ved skjøter eller gjennomføringer, som kan føre til fuktskader i synlige og skjulte konstruksjoner. I eldre avløpsrør kan det dannes avleiringer fra fett som kan bygge seg opp. Dette reduserer gjennomstrømning og øker risikoen for tilbakeslag.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Til orientering er ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må brukes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har deler av oppvarmingen via radiatorsystem med vannbåren varme. Oppvarmingen av vannet skjer via en sentralvarmekjele som opprinnelig benyttet olje, elektrisitet og ved for oppvarming med dobbelmantlet kjele, hvor kjelen har to adskilte vannkretser: en for forbrenning (ved/olje) og en for varmtvann til radiatorer. I dag er oljedelen og vedfyringen fjernet/frakoblet og det er kun den elektriske kolben som benyttes som oppvarmingskilde til varmtvannet.

Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på varmesentralen er passert. I tillegg til alder er det ukjent servicehistorikk på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service og tilstandsvurdering via autorisert personell, av varmesentralen for å avdekke eventuelle feil, mangler eller slitasje.

Videre bruk av eldre anlegg uten kjent servicehistorikk medfører økt risiko for driftsstans, redusert effektivitet og potensielle følgeskader på varmeanlegget.

Vurderingen er utelukkende basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må derfor autorisert personell kontaktes.

TG 1 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med kombinasjon av skrusikringer og vippebrytere. I tillegg er det etablert elektronisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt fullstedning historikk på anlegget, men det er fremlagt dokumentasjon på EL-kontroll utført av Tensio AS 05.02.2026, uten at det ble påvist feil eller mangler.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er imidlertid gjennomført en utvidet elkontroll (NEK 405-2) av sertifisert kontrollør den 05.02.2026, hvor det ikke ble registrert avvik. Basert på dette vurderes anlegget å ha tilfredsstillende sikkerhetsmessig tilstand. Manglende samsvarserklæring er fortsatt et avvik fra dagens dokumentasjonskrav, men anses ikke å utgjøre en sikkerhetsrisiko da anlegget er godkjent av autorisert foretak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen, men det er opplyst i kommunale opplysninger at grunnen er av leirholdig masser. Det gjennomføres ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er i hovedsak fra byggeår, men er noe fornyet i forbindelse med lokal utbedring av avløpsledning i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller 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, ut over at grunnmursplasten etter fornyelse mangler topplist som er klemt til grunnmuren, bør overflater innvendig jevnlig inspiseres, utvendig terrengforhold anordnes og at nedløp/renner holdes åpne for å i størst mulig grad holde utvendig fuktpåkjenning så lav som mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, samt manglende klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redrenering av boligen kan ikke utelukkes. Som strakstiltak bør det monteres klemlist på grunnmursplasten der dette mangler, for å hindre at vann kan trenge inn mellom plast og grunnmur.

Siden dreneringer, fuktsikringer og rør ligger i bakken og dermed er en skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, samt normal aldring av materialer. På generelt grunnlag anbefales det derfor at eier vurderer kamerainspeksjon av drensledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik eller feil.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en vertikal sprekk i den pussede grunnmurens innside i bod 2. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig, men bør alikevel følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekkene for eventuell utvikling. Ved tegn til økning i bredde eller lengde, eller dersom det observeres fuktinnsig, bør sprekkene utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som tetting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i terrassert terreng med opparbeidede flate partier på visuelt synlige deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre og usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere risikoen. Jevnlig tilsyn av vannansamlinger på tomten anbefales og eventuelt justering av terrenget etter behov. Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer i rom under terrengnivå dersom forholdet vedvarer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap

eller feil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er utført utskiftinger i sin helhet, (kun fornyelse lokalt i 2015) eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av vann- og avløpsledninger. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av ledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller følgeskader på eiendommen, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank fra byggeår er sanert og er ikke i lenger i bruk. Tanken er nedgravd på naboens tomt.

Tanken ble sanert i 2013 av Børstad Transport AS. Tanken er fylt med Bacel Hardfoam type RG22. Børstad har bekreftet skriftlig at forutsetningen for sanering av oljetanken er oppfylt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av altan og trapper, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Boligen er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Rekkverkshøyden på altan er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er under dagens krav til rekkverkshøyder.

- Åpninger i rekkverk i innvendig trapp er over maksimalt krav.

- Det er påvist plater med asbestholdig materiale i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Vær klar over at det er noe over moderat risiko med tanke for eiendommens beliggenhet i terrenget. Det er ikke nødvendig med tiltak for eier, men eventuelle retningslinjer eller lignende må til enhver tid følges opp.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt installere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

- Rekkverk på altan og i innvendig trapp bør oppgraderes til dagens krav for høyde og åpninger, for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

- Det bør gjennomføres kartlegging og vurdering av asbestholdige plater i garasjen, samt iverksettes forsvarlig fjerning eller sikring av materialet, for å unngå helserisiko ved eksponering for asbestfibre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

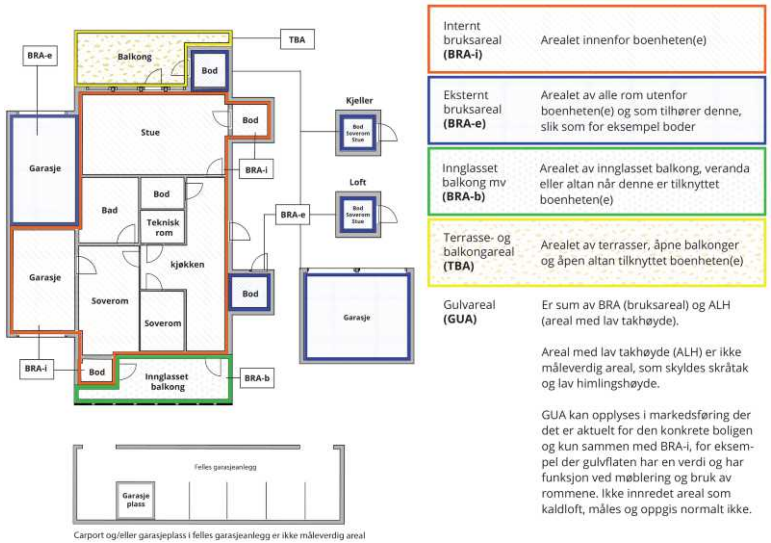
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	67	19		86	30
Sokkeletasje	65			65	
SUM	**132**	**19**			**30**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, toalettrom, stue, tv-stue, bod	Sportsbod, garasje	
Sokkeletasje	Vindfang, gang m/trapp, bad, vaskerom, 3 soverom, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (byggeår) mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Kari Lise Stensby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	90	104		0	751.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Saturnvegen 9B

Hjemmelshaver
Stensby Sverre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Egenerklæring er utfylt. 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
Fra Infoland	07.04.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Saturnvegen 9B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 104
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

SATURNVEGEN 9B

Nabolaget Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Einbakken	Linje 51, 73, 74, 112	6 min / 0.4 km
Selsbakk	Linje R60	8 min / 4.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 6.8 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Utleira skole (1-7 kl.)	495 elever, 27 klasser	5 min / 0.4 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	455 elever, 27 klasser	20 min / 1.8 km
Steindal skole (1-7 kl.)	338 elever, 18 klasser	22 min / 1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	393 elever, 21 klasser	20 min / 1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	444 elever, 28 klasser	23 min / 1.9 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	10 min / 5 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	12 min / 5.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

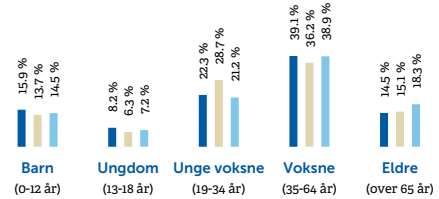
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stubban søndre/Utleir ves...	1 433	570
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stubban barnehage (1-5 år)	81 barn	5 min / 0.4 km
Kastbrekka barnehage (1-6 år)	94 barn	10 min / 0.8 km
Motbakken barnehage (0-2 år)	15 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Stubban	PostNord	6 min / 0.5 km
Coop Extra Risvollan	Post i butikk	10 min / 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

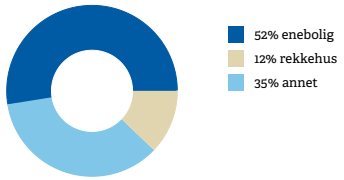
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Utleira idrettsanlegg	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min / 0.3 km
Saturnvegen nærmiljøanlegg - ball...	Ballspill	4 min / 0.4 km
3T-Fossegrenda		15 min
Impulse Tr.senter Lerkendal		7 min

BOLIGMASSE



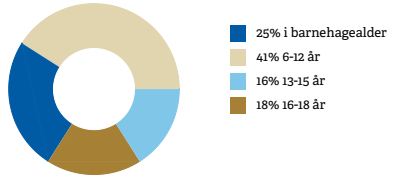
«Rolig og kort veg til skog og mark og Trondheim sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

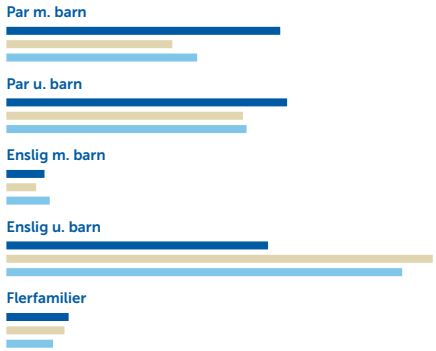
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	12 min
Boots apotek Risvollan	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



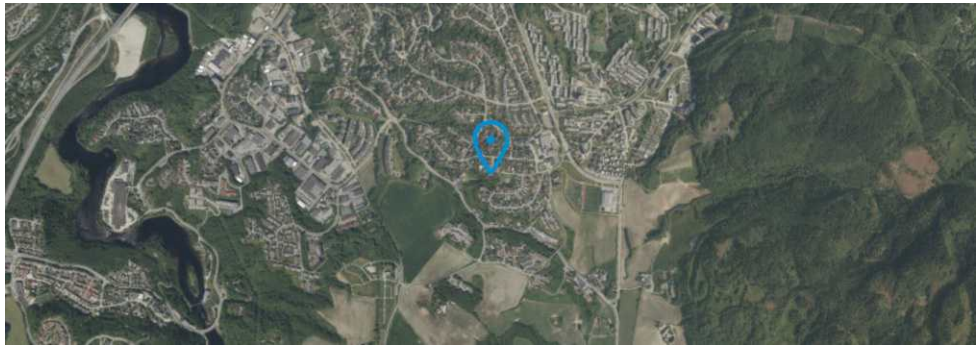
FAMILIESAMMENSETNING

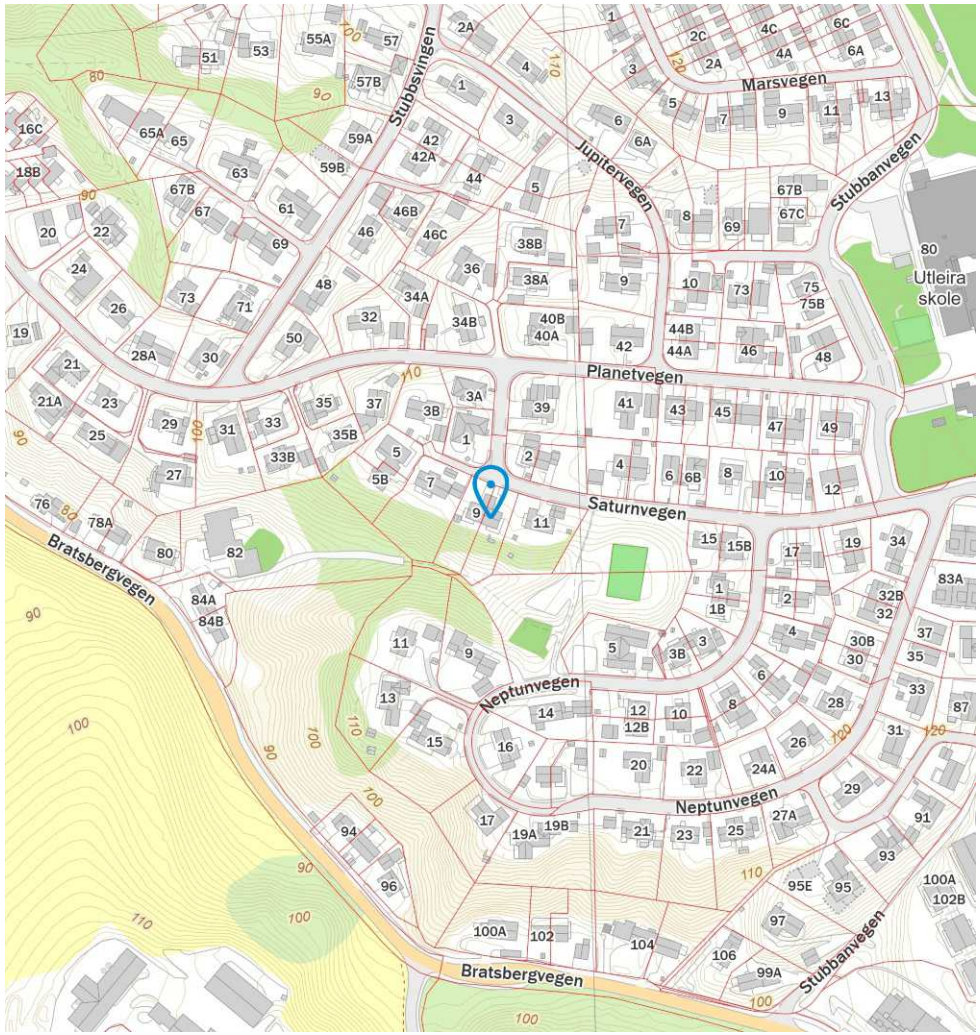


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

bankID SIGNERT 07.04.2026 Stensby, Kari Lise

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

Kari Lise Stensby

Boligen

Saturnvegen 9B
7036 Trondheim

5001-90/104/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad i sokkel etg
Vann fra sluk rann ut i gangen (årstall ca 2023)

WC hovedetasje: lekkasje fra rør under vasken (rundt 2023)

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørlegger Sivertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør og vannlås under vasken på WC i hovedetasjen

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tett sluk på badet i sokkel ble renset

---

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?: 1994

Firmanavn: Murmester Gunnar Seter

Beskrivelse av arbeidet: Bad i sokkeletasjen: vegger og gulv på bad i sokkeletasjen ble flislagt, og gulvvarme montert. Vaskerom i sokkel: gulvet ble flislagt

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Firmanavn: Rørlegger Sivertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg og montering (Arbeidet ble utført før det var krav om membraner)

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Rørlegger Sivertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Ca 2018 ble toalett byttet på både i sokkeletasjen og i hovedetasjen

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Tores VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert reduksjonsventil på vaskerom i sokkeletasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

1) Ved innflytning i 1981 var det skjolder i stuetak i et lite begrenset område (mot toalett/kjøkken). Dette var allerede utbedret av forrige eier (før 1981) og vi har ikke opplevd problemer her siden.

2) Kondens ved rør opp til lufteventil over tak. Ikke lekkasje her, men behov for å følges opp avhengig av værtype for å unngå lekkasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Mankowsky Malerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Taket ble renset og malt, og noen få sprukne takstein ble erstattet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mankowsky malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Beiset hus og pipe, vinduskarmer og grunnmur malt. Og platting på veranda ble oljet. Og smijernsgelender på trappa er malt.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Lenvik byggeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny veranda. Satt in ny verandadør.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Eier har også byttet noen takstein selv, for ca 10 år siden og oppgjennom årene ved behov

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Huset er jevnlig beistet av eier i siden 1981 frem til 2024

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Stort vindu mot gata ble byttet av eier ca i 1985.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   Beskrivelse av arbeidet: Vindu på loft, montert av eier. Arbeidet er meldt til byggesakskontoret.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Beskrivelse av arbeidet: Eier har selv byttet begge ytterdører (hoveddør og sokkeldør) Usikker på årstall for arbeidet.

---

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

• **Ja**

Ja, punkterte vinduer

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Daaland

Beskrivelse av arbeidet: Glasset i stort vindu på stua (mot verandaen) er byttet to ganger, sist i 2014 Glasset i lite vindu på samme stue er også skiftet av Daaland, usikker på årstall for dette

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Jacobsen snekkerservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeport, usikker på årstall.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

   Beskrivelse av arbeidet: Boden i dalen er satt opp av eier husker ikke årstall.

---

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?

• **Ja**

En og annen mus har gått i fella på uinnredet loftbod og i uteboden opp gjennom årene.
Det har også tidligere vært observert rotte-ekskrementer på uteboden, årstall er usikkert.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefelle.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Forskyvning av avløpsrør undergangveien langs garasjen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Lillevik AS og Olimb

   Beskrivelse av arbeidet: Graving og utbedring av avløpsrør (utenfor husets grunnmur)

---

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?

• **Ja**

Feil ved oljetilførsel til sentralfyr, den gang den var i bruk. Oljefyring er avsluttet for mange år siden, kun elektrisk drift av sentralfyr deretter.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Oljefyringsspesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking og byttet brenner. (Oljefyring er avsluttet for mange år siden, kun elektrisk drift av sentralfyr deretter.)

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Aalmo

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk og bytte av ny termostat til fyrkjel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Beskrivelse av arbeidet: Noen radiatortermostat-vridere er byttet av eier rundt 1996.

---

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

• **Ja**

Pipen hadde dårlige fuger sett fra tak, dette ble utbedret av Ceramix i 2023.

Nå er det en sprekk i glasset på kaminen, den er ikke utbedret.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ceramix

   Beskrivelse av arbeidet: Pipeinnsats montert og kaminreprasjon.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ceramix

   Beskrivelse av arbeidet: se punkt 19

---

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?: 1994

Firmanavn: Rørlegger Sivertsen

Beskrivelse av arbeidet: Da badet ble oppusset i 1994, ble det lagt varmekabler av elektrikker, husker ikke firmanavn.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Firmanavn: Elpro

   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet sikringsskap fra 1.etg til sokkel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Huseby kjøkken.

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken, montert av Huseby kjøkken.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elpartner

Beskrivelse av arbeidet: Ny 16A stikkontakt ute, og montering av det elektriske på markisen. Og en ny stikkontakt inne i sokkelen.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: La opp kabler ut til garasjen og el-bil-lader. Mulig noe av arbeidet også ble utført av Elfokus.

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**

Loft: isolert tak, bygd gulv, satt inn vindu og satt inn trapp og dør til løft. Arbeidet er utført av eier i 1993. Av dette arbeidet er det bare nytt vindu som er meldt inn til byggesakskontoret.

Ny og utvidet veranda i 2015, utført av Lenvik byggservice. Kommunen er informer om tiltaket.

I 2020 ble det anlagt gangvei ved eiendommens sørgrense

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Nytt vindu på loft er meldt til byggesakskontoret. Bekreftelse fra kommunen om at arbeidet kan ettes i gang, er datert 12.11.93.

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

• **Ja**

Ja, i 1993, se punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

delvis, vinduet er godkjent, se punkt 26.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Boden i dalen er falleferdig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Tom
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstige opp til pipa

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

• **Ja**

Feil på bryter/knapp på komfyrtoppen, men alle platene virker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

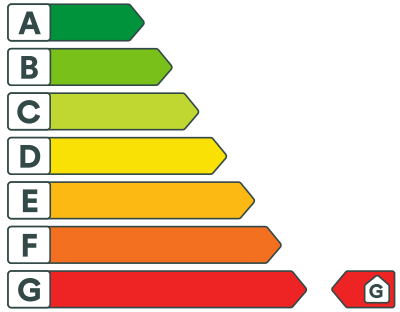
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

Energiattest

Adresse	**Saturnvegen 9B, 7036 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278888**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182756059**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **423,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **441,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 216 kWh**

Saturnvegen 9B, 7036 TRONDHEIM

Detaljering

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

Saturnvegen 9B, 7036 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

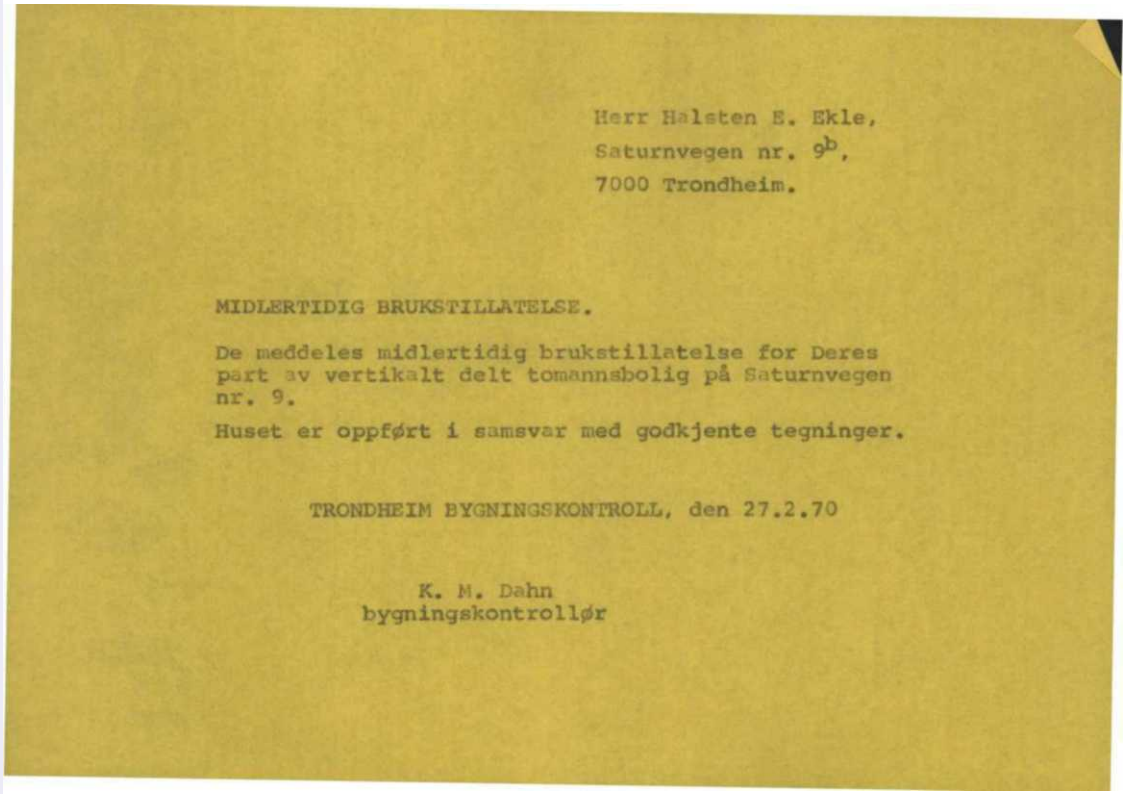
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Herr Halsten E. Ekle,
Saturnvegen nr. 9b,
7000 Trondheim.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres part av vertikalt delt tomannsbolig på Saturnvegen nr. 9.

Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27.2.70

K. M. Dahn
bygningskontrollør

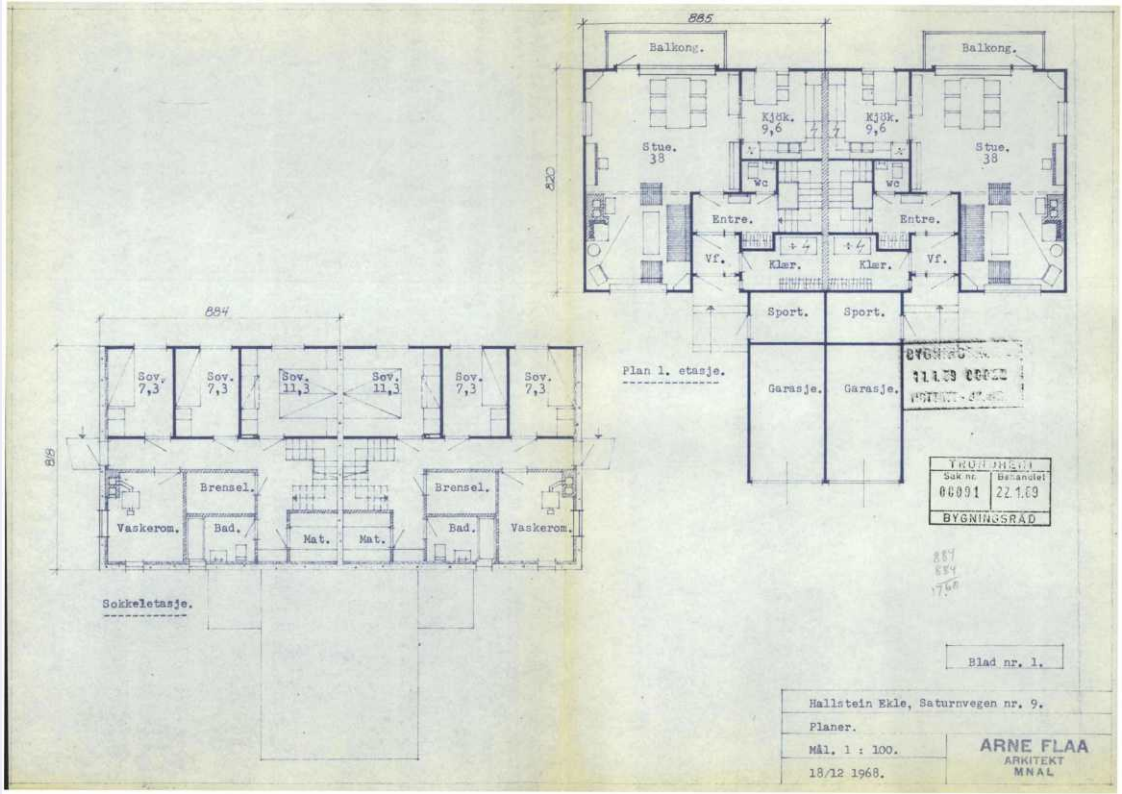
Herr Halsten E. Ekle
Saturnvegen 9 B,
7ooo, T.heim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres part av vert.delt 2-mannsbolig på Saturnvegen 9.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2o.5.7o

K.M. Dahn



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/12940/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:50

TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/03839/93
Faktura/sak nr.: MB 0354/93

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Stensby Sverre
Saturnvegen 9B

7036 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30

Trondheim 12.11.93

BYGGESTED : SATURNVEGEN 9B G.nr.00090 Br.nr. 0104

BYGGHERRE : Stensby Sverre

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 12.10.93.
Arbeidets art: ENDRING
Byggets art : NYTT VINDU I GAVL

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

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 630,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....

....G..H...Tavm.....

Saken er behandlet av: Stie von Krogh

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf.:72546381/72546375
7004 TRONDHEIM Telefax: 72546705

93029775/TXTBSD11 side 1

DAGBOK NR. 12940 | DAGBOK FØRT - 6.10.71 TRONDHEIM BYSKRIVERKONTORET

ERKLÆRING

om felles vegg mellom eiendommene (bygningslovens § 84 og § 115)

Undertegnede Halsten B. Ekle

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 90/104 *gate/~~bruksnavn~~ Saturnvegen 9 B

og undertegnede Halsten Ekle

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 90/55 *gate/~~bruksnavn~~ Saturnvegen 9

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 24/x 1970

Tr.h. byg.jnr. 1398/70, og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter, (jfr byggeforskriftenes kap. 19).

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim, den 19/9 19 70

Kan tinglyses.
Trondheim den 17.9.70
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Mlg. fullmektig

Halsten B. Ekle

Halsten Ekle

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

1. Knut Meistad 2. Jan Magne Rød

*) Stryk det som ikke passer.

E/W

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **20.03.2026**

ORDRENR: 9067130

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**90**	**Bnr:**	**104**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Saturnvegen 9B, 7036 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 4928,00,- i mars 2025

BELØP (norske kroner): 1944,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 1944,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 2024,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1893,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1893,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1972,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1893,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1893,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1972,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 915,00,- i januar 2026

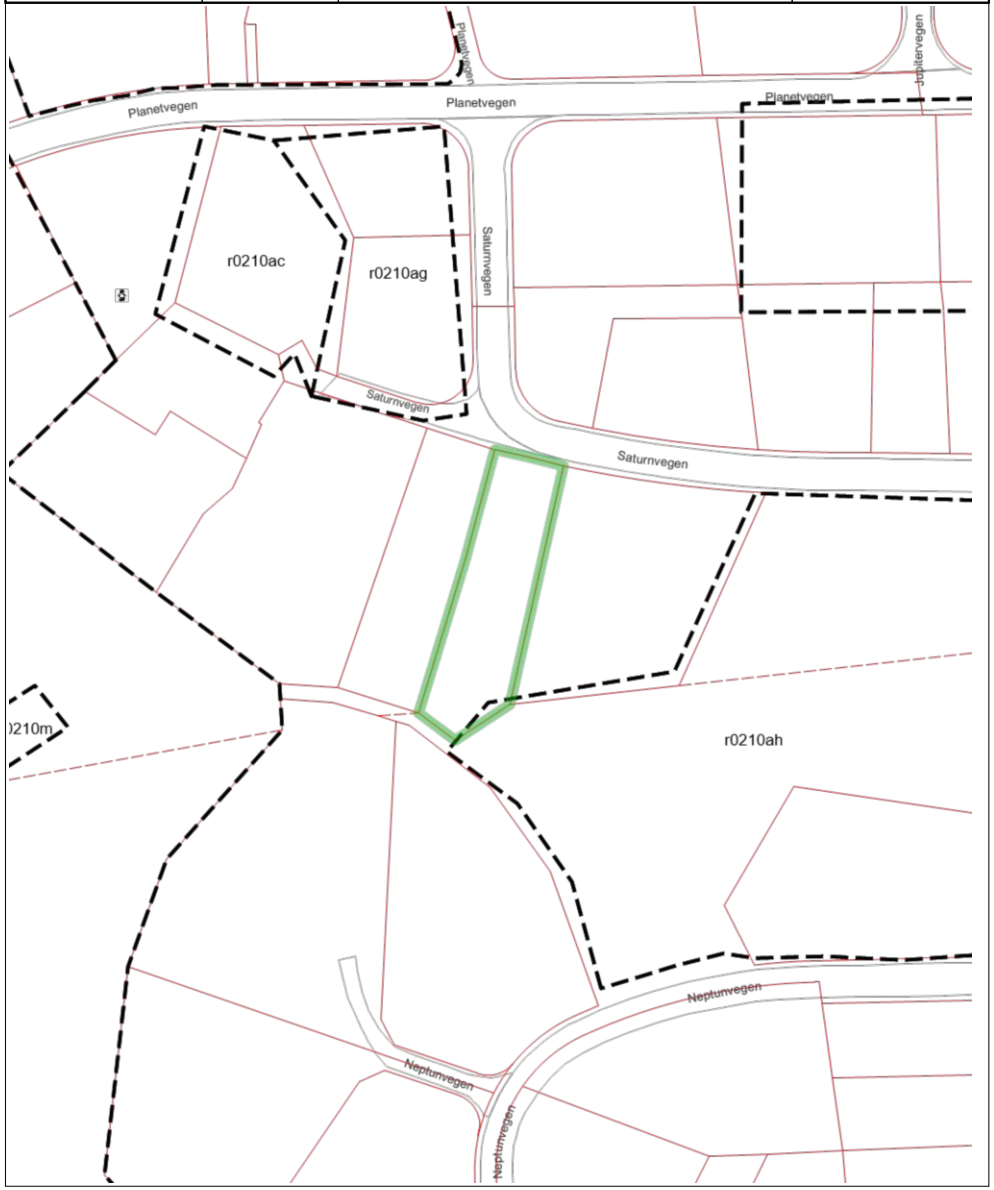
BELØP (norske kroner): 915,00,- i februar 2026

SUM (norske kroner): 24186,00

Trondheim

Reguleringsplaner				
Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 9B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

R 210, st.f. 4.10.60.

R210

REGULERINGSPLAN

for eiendommene Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. og deler av Stubban övre og Utleiren, gnr. 85, ~~bnr 2-3-5~~.

Forslag til vedtekter.

Sak nr. 60026 Behandlet 26.MRS 1960 STRINDA BYGNINGSRÅD
KOMM.DEPT.ET 02449 -8 JULI 60 D.3

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjönn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plasering.

2. På hver enkelt tomt kan det bare föres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak herfra for större områder som bebygges av byggelag. Unntatt fellesgarasjer, skal uthus og garasjer bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjönn passer for frittliggende plasering og når det gjelder eldre bebyggelse.

3. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Strinda ingeniörvesen bestemmer. Bygningsrådet kan tillate de justeringer av vegföringer og veghöyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.

4. Bygningsrådet kan nekte at tomtene blir utskilt og bebygget för vegene er opparbeidet og nödvendig planering av tomtearealet er utfört.

5. Avplaneringer og fyllinger tillates ikke utfört uten godkjenning av Strinda ingeniörvesen.

6. Utenom veglovens bestemmelser gjelder som almindelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker eller liknende som etter bygningsrådets skjönn virker sjenerende for trafikken eller for naboer.
Avkjörsel til offentlige veger kan ikke bygges uten tillatelse av vegsjefen i Sør-Trøndelag

7. Eventuell inngjerding må ikke være höyere enn 80 cm.

8. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil si at det ikke tillates knestokk ute ved raften.

9. På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende.

10. 10. Uten bygningsrådets tillatelse tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor det er vist på planen.

11. 11. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

12. 12. På de inntegnede friområder tillates bare oppført bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hører med til lekeplassen.

13. 13. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

14. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

15. 16. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

R 210 AH, godkjent byplynet 29.04.93.

OBS:
Se fylkesmannens vilkår for stadfesting.
(Vedlagt).

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr. T 02463/89

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN NEPTUNVEGEN 5, GNR.90, BNR.148 OG FRIOMRÅDET MELLOM NEPTUNVEGEN OG SATURNVEGEN.

Planen er datert : 10.03.92.
Siste revisjon av planen: 25.01.93
Bystyrets vedtak :
Siste revisjon av bestemmelsene: 25.01.93

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDER, HERUNDER BOLIG.
FRIOMRÅDER.
FAREOMRÅDER.

§ 1

I byggeområdet kan det oppføres en bolig som inneholder et bofelleskap for maks. 4 personer. Boligen kan oppføres med maks. 1 etasje + kjeller og med maks. grunnareal som vist i planen. Boligen skal plasseres som vist i planen. Boligens utforming skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. For boligen skal det anordnes 6 biloppstillingsplasser som vist i planen.

§ 2

Før terrengarbeider innenfor planområdet påbegynnes skal det utføres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger. Planer og beregninger skal godkjennes av Utbyggingskontoret, teknisk seksjon.

§ 3

Før bygging av bolig på Neptunvegen 5 starter, skal ny lekeplass være etablert. Fylling for lekeplass må bygges opp helt nede fra dalbunen. Endelig størrelse og høyde på lekeplass avgjøres på bakgrunn av geotekniske vurderinger.

§ 4

Før bygging av bolig på Neptunvegen 5 starter, skal ny adkomst fra Neptunvegen og ned til ballplassen i dalbunnen være etablert. Adkomsten skal i sin helhet legges på fylling, utlagt av grus eller steinmasser med fyllingsskråning 1:2 eller slakere.

§ 4a

Lekeplass, veg ned til ballplass og terreng skal i hovedsak opparbeides som vist i forslag fra Utbyggingskontoret, datert 02.07.92.

§ 5

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 6

Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

ST2T999/TXTPBRÅD/

1

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29.04.1993, sak B nr. 89/1993

ordfører

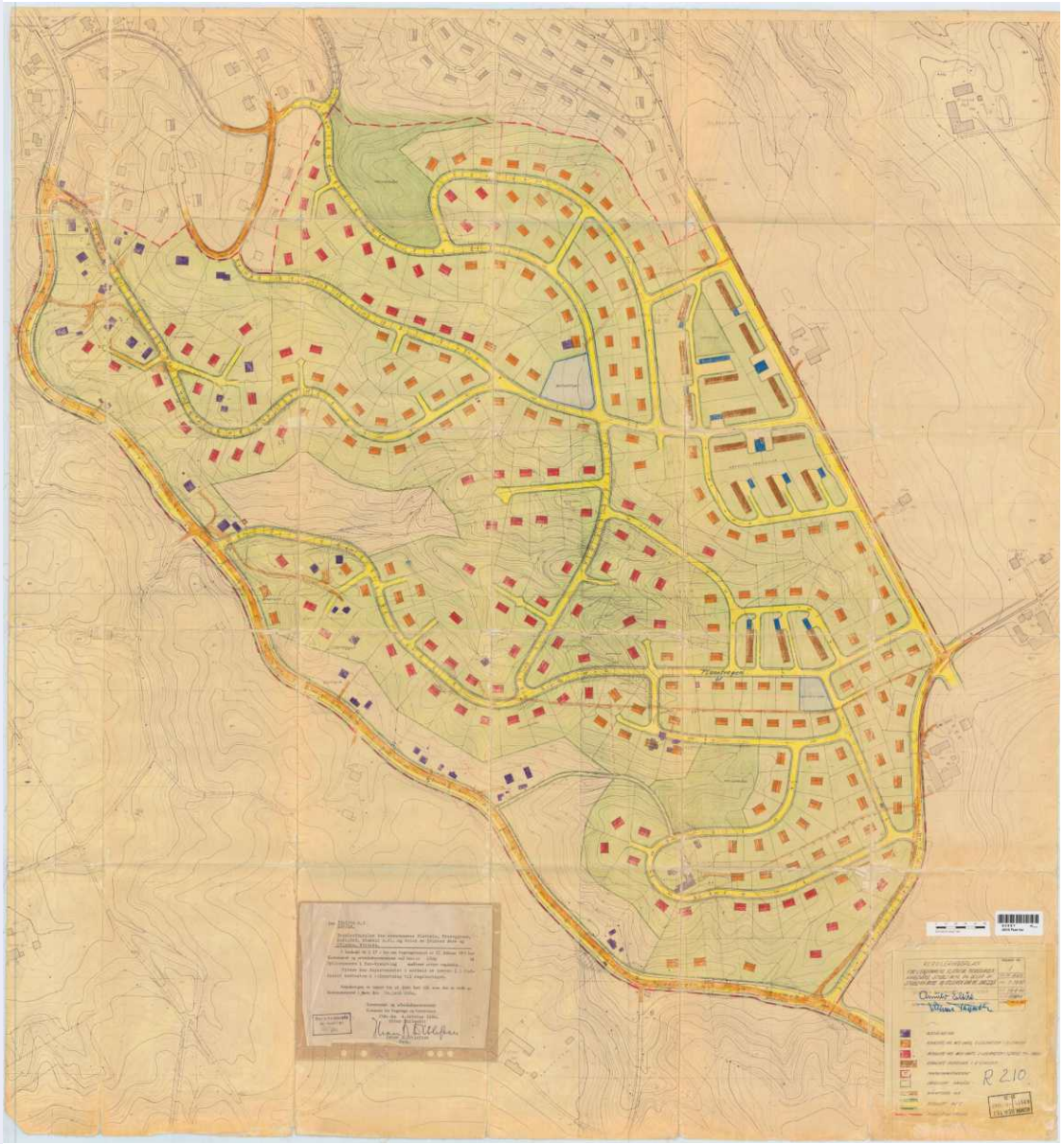
formannskapssekretær

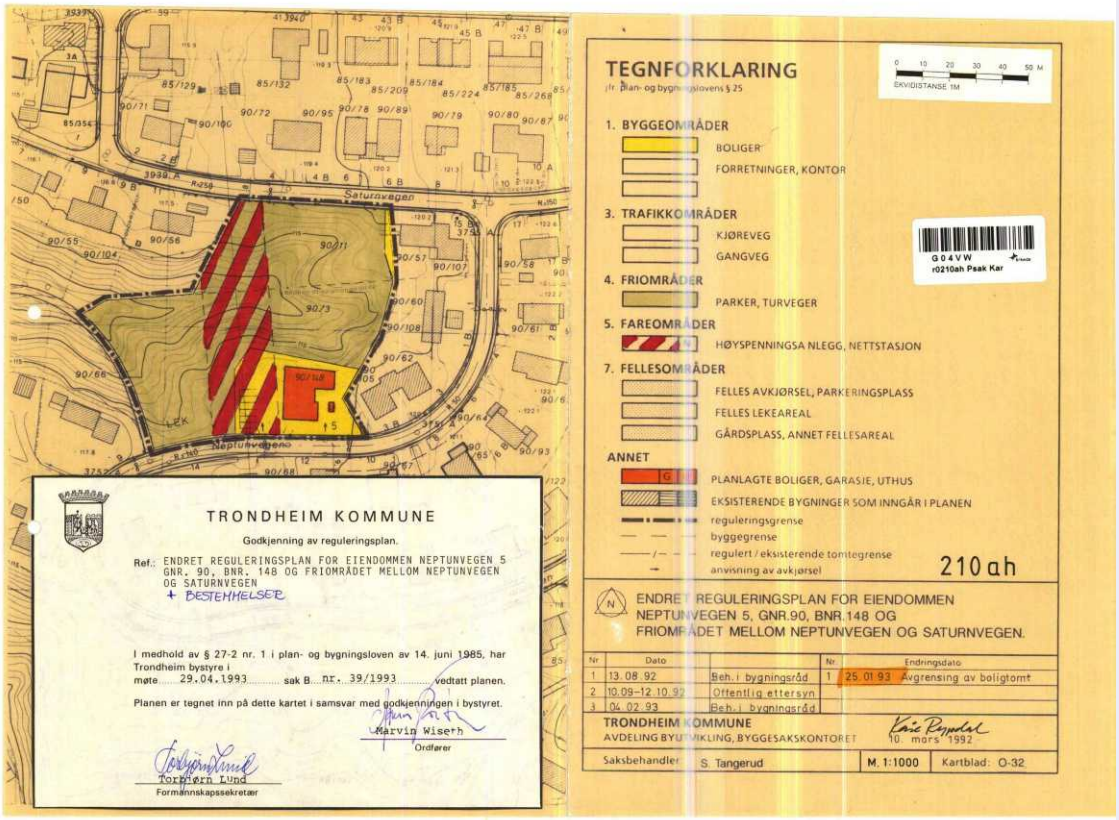
OBS!

Fylkesmannen setter som vilkår for stadfesting av bystyrets vedtak at :

Lekeplass må gis en bedre standard enn eksisterende lekeplass. Det må vurderes hvorvidt det er mulig , ut fra geotekniske forhold, å legge plassen høyere i terrenget enn tegningen viser. Fylkesmannens vilkår må følges opp i forbindelse med behandling av byggesøknad.

Synøve Tangerud
Byggesakskontoret.





Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

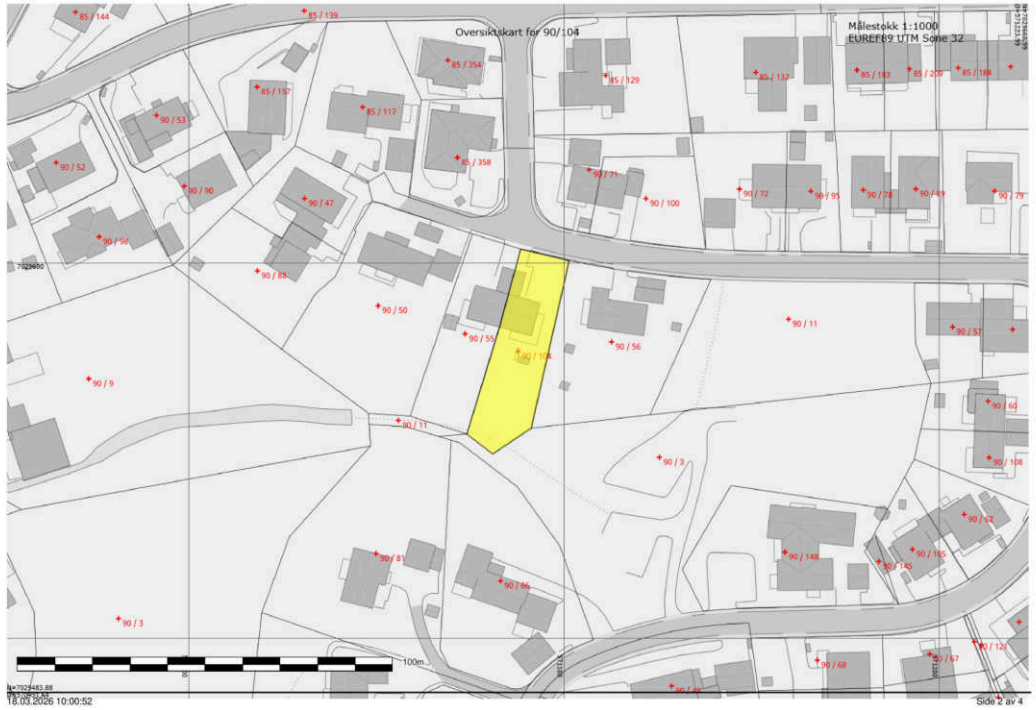
Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 9B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

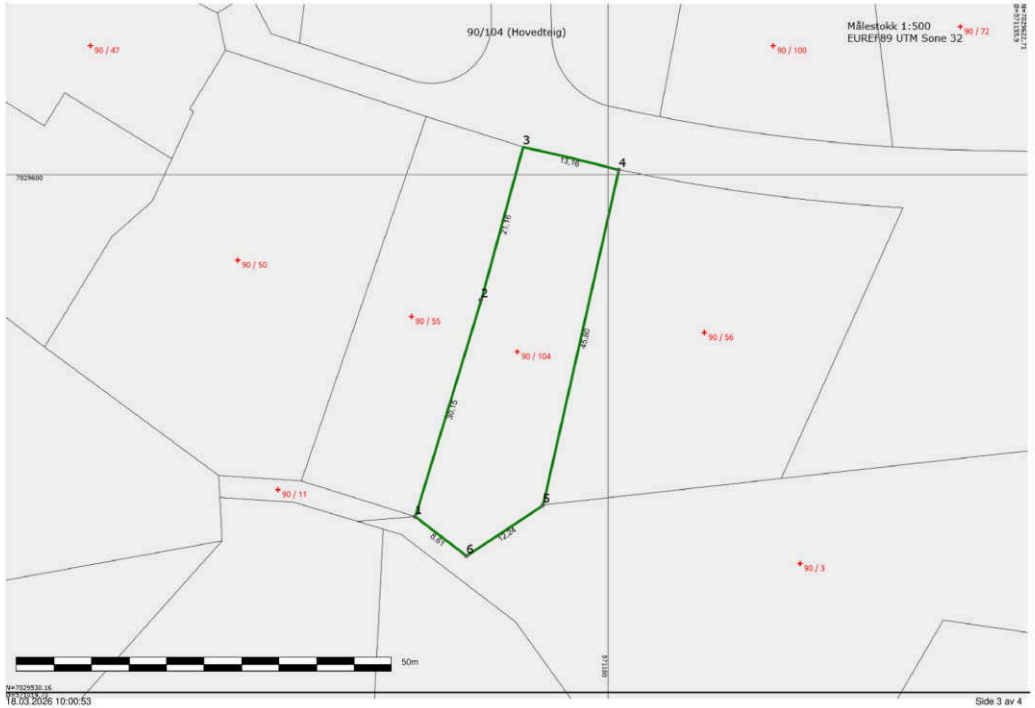
Målestokk 1:1000



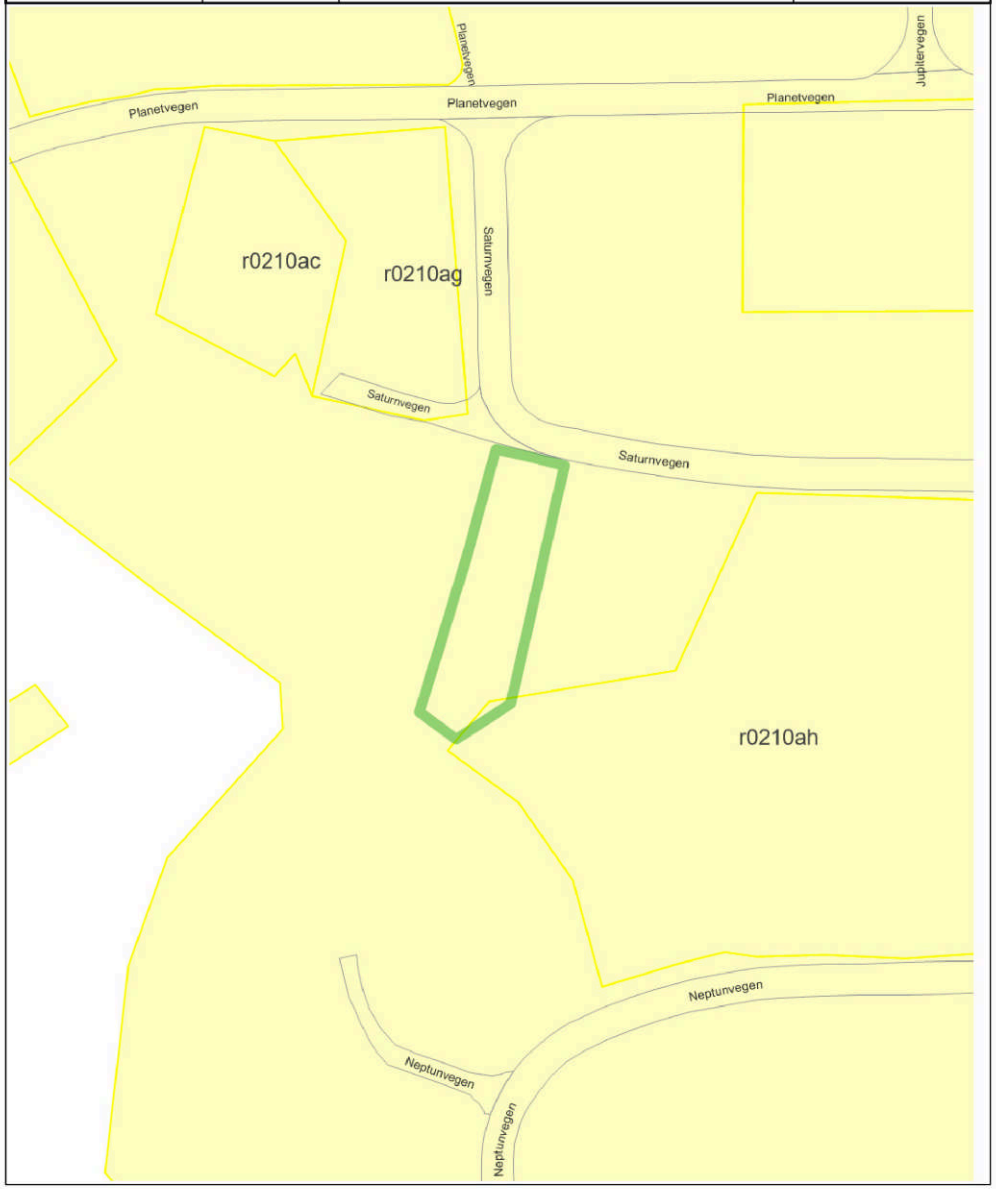
Tegnforklaring

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





Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Saturnvegen 9B 7036 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

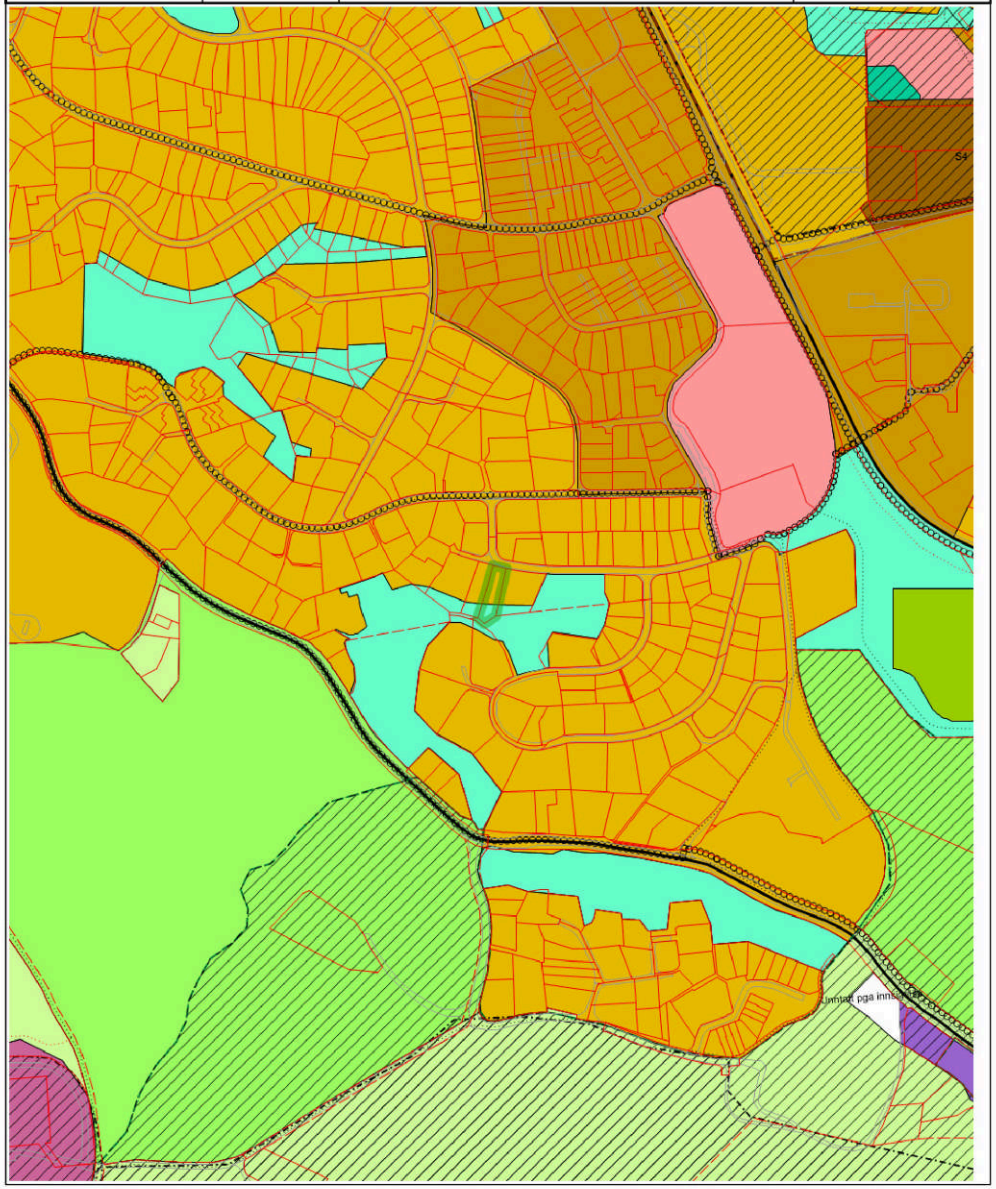
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 9B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 9B 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260096 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Saturnvegen 9B, 7036 Trondheim.
Gnr. 90, Bnr. 104, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34260096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.04.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no