

Velkommen til

Neptunvegen 10A, 7036 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Neptunvegen 10A
7036 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	204 / 169 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Neptunvegen 10A, 7036 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 90, Bnr. 86, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er opplyst å være kr 1 605,- for april måned.
Gjennomsnitt pr.mnd de siste 12 månedene for kommunale avgifter er: kr 1 632,-.
Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer pr. år.
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 for de som har vannmåler, 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.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 22 m²
GUA: 174 m²
ALH: 5 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Kjeller:
- Bod/brensel er innlemmet i hobbyrom
- Bod/matbod er innlemmet i vaskerom
- Kjellerstuen er ikke søkt, og er derfor ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

1. Etasje:
- Bod er innlemmet i vindfang

Bod:
- Det foreligger ikke tegninger

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
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i egen garasje og på egen tomt.
I den tinglyste erklæringen har bnr. 67 rett til å oppføre garasje på eiendommen, enten alene eller i felleskap med eier av bnr. 86.
Garasjen kan ikke forlanges fjernet av eier av bnr 86. Per dags dato er det oppført en garasje på eiendommen i felleskap.

Tomt
Tomtestørrelse er 456 m² på eiet tomt.
Gruslagt gårdsplass. Hage med litt vegetasjon.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang med trapp, 3 soverom og bad.
Kjeller: Gang m/trapp, kjellerstue, vaskekjeller og 2 boder.

Standard
1. etasje:

Vindfang:
Vinyl på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

Toalettrom:
Flis på gulv. Flis og tapet på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

Gang m/trapp:
Vinyl på gulv. Malt panel på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

Stue:
Parkett på gulv. Malt mur, tapet og mdf-plater med panelmønster på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har vedovn, varmepumpe og utgang til altan.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater på innvendug tak. Innredningen er i malt utførelse med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etasje:

Gang m/trapp:
Vegg-til-vegg-teppe på gulv. Panel på vegger, samt malt mur. Himlingsplater på innvendig tak.

Soverom 1:
Vinyl på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har plassbygde skap.

Soverom 2:
Vinyl på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har plassbygde skap og utgang til balkong.

Soverom 3:
Vinyl på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har innebygde skap i knevegg.

Bad:
Vinyl på gulv. Malt tapet på vegger. Panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med speil og belysning, samt et dusjhjørne bestående av dusjkabinett med gulv og dører, hvor sidene inn mot veggene står fritt eksponert og vannet ledes direkte ned i avløpsrør. Det er i tillegg innebygde skap i kneveggen.

Kjeller:

Gang med trapp:
Betonggulv. Malte murvegger. Panel på innvendig tak.

Kjellerstue:
Vinyl på gulv. Malte plater på vegger samt malt mur. Malt panel på innvendig tak.

Vaskerom:
Betonggulv. Murvegger. Panel på innvendig tak. Rommet er utstyrt med opplegg på vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannmåler/stoppekran. Det er sluk i gulvet.

Bod 1:
Betonggulv. Malte murvegger. Panel på innvendig tak.

Bod 2:
Vinyl på gulv. Tapet på vegger. Panel på innvendig tak.
Utvendig:

Altan:
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med stolper i tre på støpte fundamenter. Gulv belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i tre. Altanen er delvis overbygd. Tilkomst fra stue.

Balkong:
Balkong i trekonstruksjon med gulv belagt med malte terrassebord og rekkverk i malt tre. Frittliggende terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner. Tilkomst fra soverom (2).

Terrasse:
Frittliggende terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner. Gulv belagt med malte terrassebord. Rekkverk i malt tre.

Garasje:
Halvpart av garasje med bod. Støpt betonggulv. Vegger i bindingsverk i tre kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med fibersementplater med taksteinsform (eternitt eller lignende). Garasjen har manuell garasjeport i tre og har plass til én bil.

Beliggenhet
Boligen har en beliggenhet på barnevennlige og rolige Stubban ca. 4 km sør for Trondheim sentrum. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus og oppleves som trygt og tilbaketrukket med lite trafikk.

Fra eiendommen er det ca. 200 m til Stubban barnehage og ca. 400 m til Utleira skole (1-7.klasse) og Hoeggen ungdomsskole (1,8 km). Nidarvoll skole ligger ca. 2 km unna og Sunnland ungdomsskole ca. 2,5 km unna.

Innefor gåavstand finner man Utleirahallen (800m å gå) med utendørs idrettsanlegg, flerbukshall med 2 håndballbaner, treningssenter, dansestudio, Bunnpris Stubban med post i butikk og Nardosenteret (2,0 km) med dagligvarebutikk, bakeri, apotek, frisør, restauranter m.m. I tillegg til Nardosenteret, ligger Risvollansenteret 1km unna. Med bibliotek, legesenter, tannlege, apotek, restaurant, frisør, dagligvarebutikk med post i butikk mm.

Nærmeste busstopp ligger innen gangavstand, med avganger til sentrum flere ganger i timen. For deg med bil, så er det bare noen minutter kjøring (ca. 2 km) til E6 med rask tilkomst til andre bydeler.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer samt kjeller. Grunnmur av betongstein. Etasjeskillere av tre, med støpt betonggulv i kjeller. Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Takkonstruksjoner i tre, utformet som saltak. Fasader med stående bordkledning. Tak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdører med 2-lags/koblet glass.
Dette iht. takstmann.

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 godkjenning av mindre byggearbeid fra 19.09.1991
Det foreligger godkjenning av garasje fra 21.06.1972
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 18.06.1969

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

Adgang til utleie
Det er ingen utleiedel på denne enheten.

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Eiendommen ligger i byggesone 3.

Gjeldene regulering med planid og plannavn:
- 5001 r0210t Bortregulering av gangsti mellom Neptunvegen 8, 8 B, 10, 10 A, 22 og 24 (12.7.1982)

Relaterte planer med planid og plannavn:
- r0210 Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, gnr.85/2,3,5 (4.10.1960)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Tinglyst veirett over bnr. 67.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.
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
Roar Knudsen (ihht. fullmakt), Kjell Arne Knudsen, Per Øivind Sira Knudsen, Irene Knudsen, Geir Sira Knudsen, Elin Sira Knudsen, Torild Sira Knudsen og Kristin Sira Knudsen

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 16581
Dato: 05.12.1969
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 16582
Dato: 05.12.1969
Bestemmelse om garasje/parkering

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16583
Dato: 05.12.1969
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4143
Dato: 25.03.1971
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 203,-
Fotograf kr. 4 380,-
Tilstandsrapport kr. 17 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- 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
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-06-2026 av Morten Rønningen i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TG IU).

TG IU:
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3:
Utvendig > Vinduer/balkongdører
Innvendig > Overflater Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkong 2. etasje og terrasse på terreng
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tomannsbolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Midlertidig brukstillatelse er gitt i 18.06.1969.

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner: Bodarealer er innlemmet i vaskerommet i kjelleren. Rommene i kjeller merket bod/brensel på opprinnelig byggetegning er innlemmet i hobbyrommet. Endringene avviker fra opprinnelig byggetegning. Opprinnelig bod i 1. etg. er innlemmet i vindfang.

Området som på opprinnelig byggetegning er angitt som ikke
utgravd, er nå utgravd og tatt i bruk som kjellerareal.

Bod:
Det foreligger ikke tegninger

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:

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. Dårlige vinduer fra byggeår.

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.Utette vinduer fra byggeår.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Trondheim kommune. Beskrivelse av arbeidet: Ny tilkobling på vannledning og avløpsledning ifm legging av ny hovedvannledning i veien i regi av Trondheim kommune.

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Deler av kjeller er innredet som kjellerstue på 80 tallet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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
- Egenerklæring 06.05.2026
- Tilstandsrapport 03.06.2026
- Energiattest
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Plantegning
- Midlertidig brukstillatelse 18.06.1969
- Godkjenning veranda 19.09.1991
- Godkjenning av garasje 21.06.1972
- Tinglyst erklæringer 05.12.1969 og 25.03.1971
- Kommuneplan
- Reguleringsplan

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
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















30




































10


GAUPEN




Bod
5,5 m²
Stue
36 m²
Gang m /
Trapp
8 m²
Altan
6 m²
WC
1,5 m²
Terrasse
9,5 m²
Kjøkken
14 m²
Vindfang
5,5 m²
Bod
9 m²
Garasje
20 m²







NEPTUNVEGEN 10A

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	5 min / 0.4 km
Selsbakk	Linje R60	9 min / 4.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 7 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Utleira skole (1-7 kl.)	481 elever, 25 klasser	4 min / 0.4 km
Steindal skole (1-7 kl.)	326 elever, 17 klasser	22 min / 1.9 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	462 elever, 26 klasser	22 min / 1.9 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	449 elever, 28 klasser	22 min / 1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	22 min / 1.9 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	10 min / 5 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	12 min / 5.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

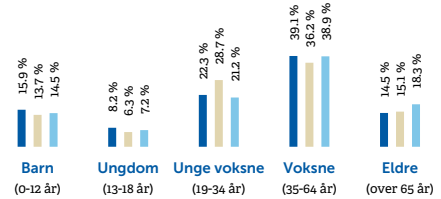
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	83 barn	4 min / 0.3 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år)	96 barn	9 min / 0.8 km
Motbakken barnehage (0-2 år)	14 barn	10 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Stubban	PostNord	8 min / 0.8 km
Coop Extra Risvollan	Post i butikk	9 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

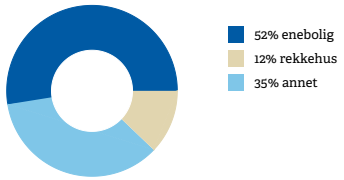
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Saturnvegen nærmiljøanlegg - ball...	Ballspill	1 min / 0.1 km
Utleira idrettsanlegg	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min / 0.3 km
3T-Fossegrenda		17 min
TrenHer Nardo		7 min

BOLIGMASSE

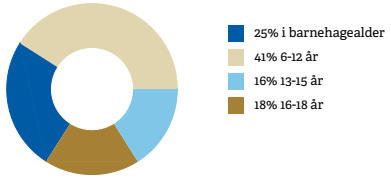


> «Rolig og kort veg til skog og mark og Trondheim sentrum»
>
> Sitat fra en lokalkjent

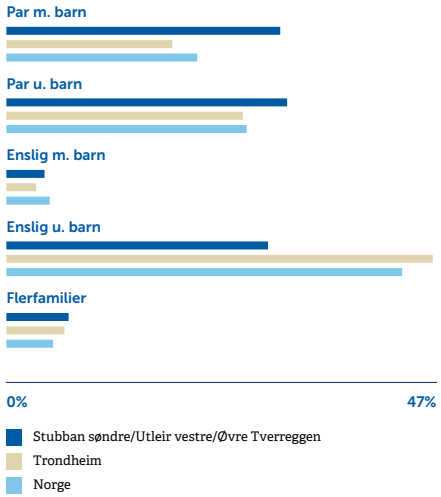
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	14 min
Boots apotek Risvollan	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



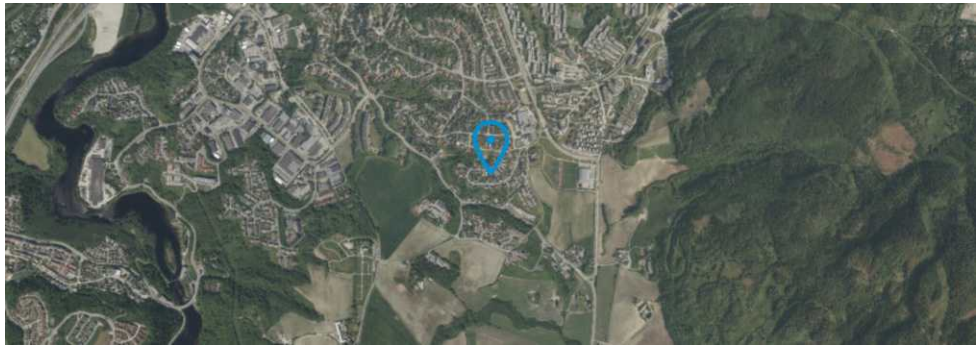
FAMILIESAMMENSETNING

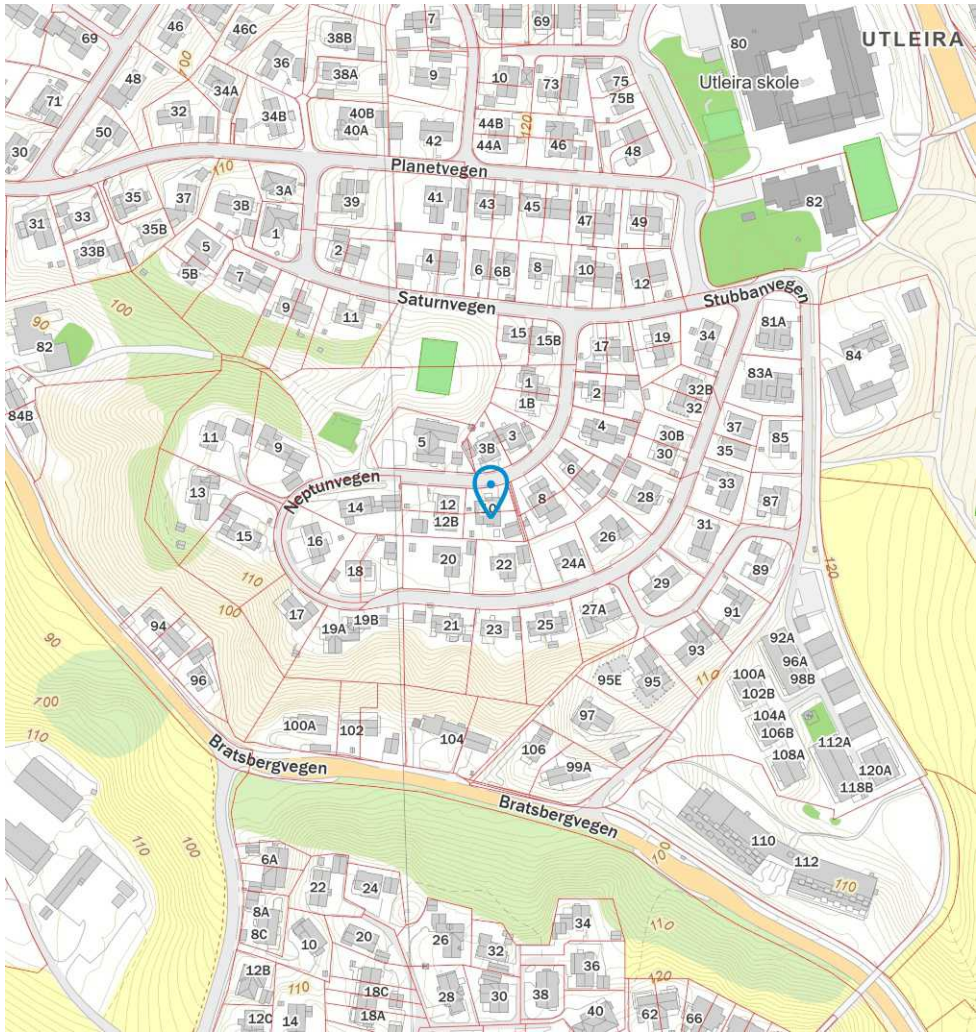


SIVILSTAND

		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







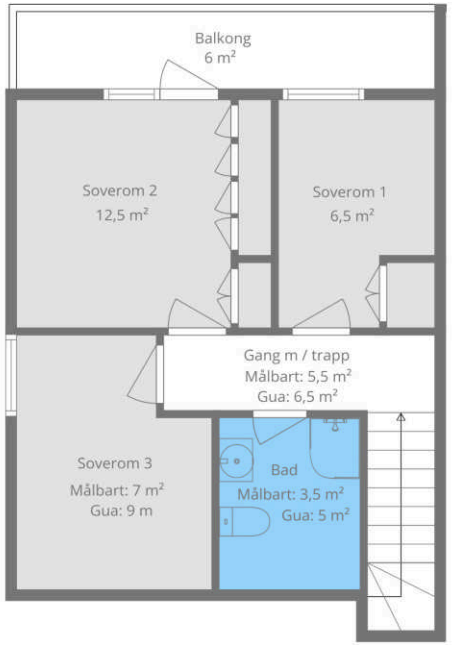
OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



Rom med skrå himling er oppgitt med både målbart areal
Og totalt gulvareal (gua)

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 90, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1027 **Eiendomsverdi ref nr:** XX1499

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

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

O

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer samt kjeller, med tilhørende garasje med bod, frittliggende bod og terrasse.
Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og har behov for omfattende oppgraderinger/rehabilitering av blant annet våtrom, innvendige overflater, utvendig fasade samt drenering/fuktsikring rundt grunnmur m.m.
Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de aktuelle bygningsdelene i rapporten. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående bordkledning.
Vinduer med koblet glass.
Taket er tekket med betongtakstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, malt mur og murvegger.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. I kjeller består gulvene av støpt betongdekke, med enkelte rom hvor det er etablert oppforet tregulv.
Boligen har mursteinspipe i tegl fra byggeåret, samt installert rentbrennende vedovn.
Det er montert malt tretrapp med teppebelagte trinn. Innvendige dører er av type finèr.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vinyl på gulv. Malt tapet på vegger. Panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med speil og belysning, samt et dusjhjørne bestående av dusjkabinett med gulv og dører, hvor sidene inn mot veggene står fritt eksponert og vannet ledes direkte ned i avløpsrør. Det er i tillegg innebygde skap i kneveggen.
Sluket er av soil/støpejern. Gulvet har fall til sluk. Bruksvannet fra dusjen føres ikke ned i sluket, men direkte ned i avløpsrør som er skjult under kabinettet.

Vaskekjeller:
Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannmåler/stoppekran.
Gulv og vegger i er utført i betong/mur uten innkledninger.

Rommet er ikke utført med noen form for tettesjikt/membran.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater på innvendug tak.
Innredningen er i malt utførelse med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Flis på gulv. Flis og tapet på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varmtvannbereder på 198 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.
Luft til luft varmepumpe (defekt).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Midlertidig brukstillatelse er gitt i 18.06.1969.

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner:
Bodarealer er innlemmet i vaskerommet i kjelleren.
Rommene i kjeller merket bod/brensel på opprinnelig byggetegning er innlemmet i hobbyrommet. Endringene avviker fra opprinnelig byggetegning.
Opprinnelig bod i 1. etg. er innlemmet i vindfang.

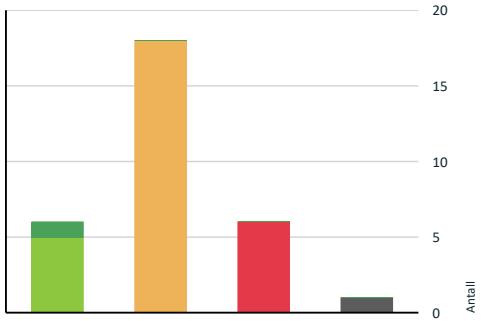
Området som på opprinnelig byggetegning er angitt som ikke utgravd, er nå utgravd og tatt i bruk som kjellerareal.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

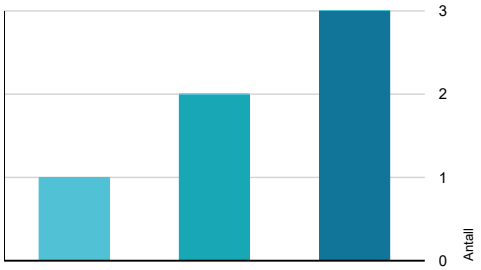
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer/balkongdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etasje og terrasse på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (taktekking, takbeslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge forhold som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon fra selve takflaten. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.
Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Taktekkingen er vurdert å være i god stand, sett i forhold til alder. Det bør imidlertid bemerkes at skjulte konstruksjoner som undertak, lekter, innfestinger m.m. ofte har kortere levetid enn selve yttertekkingen. Disse komponentene vil derfor i praksis være avgjørende for når vedlikehold eller utskifting bør iverksettes.

For eventuelt en nærmere tilstandsvurdering av undertaket kan det gjennomføres inspeksjon av fagperson under sikre arbeidsforhold, hvor takstein tas opp enkelte steder for kontroll av undertak og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i metall. Beslag i metall med malte overflater.

Renner er ikke kontrollert for ev. lekkasjer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere snøfangere til dagens forskriftsnivå for bygg oppført etter tidligere regelverk. Likevel bør det bemerkes at gangsonen langs fasaden og inngangspartiet til boenheten kan være utsatt for snø- og isras. Tiltak for å redusere risikoen kan vurderes av eier.

Nedløp og takrenner viser tegn til slitasje. Det må påregnes tiltak og eventuelt full utskiftning i nær framtid for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre fuktskader på fasade og konstruksjon.
Ev. fremtidig utskifting av renner/nedløp og takbeslag vil være naturlig å se i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekking.

Det gjøres også oppmerksom på at takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

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

Det er ikke etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Generelt slitt kledning/overflater. Kledningen er fra byggeåret og har vært gjenstand for begrenset/manglende vedlikehold i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er behov for vedlikehold av kledning, inkludert enkelte utskiftinger og overflatebehandling. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjon og kledning for å avklare omfanget av nødvendige tiltak. Kledningen fremstår fortsatt som i god stand, men med behov for vedlikehold.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp på undersiden av takutstikk (både på undersiden av taktro og på taksperrer) over verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvikling av svertesopp kan være et resultat av manglende vedlikehold av overflaten.
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å kartlegge behov/omfang av tiltak. Avviket må sees i sammenheng med punkt om "Veggkonstruksjon".



Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer/balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer og balkongdører har en alder som tilsier at utskifting må gjennomføres innen rimelig tid. I tillegg viser de tydelig slitasje og manglende vedlikehold, noe som har medført råteskader på enkelte vinduer.

Utbedring av vinduer/balkongdører må sees i sammenheng med post om "veggkonstruksjon".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i i hardtre (Teak el. lign) med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdøren bærer preg av slitasje og har skadet terskel.
Beslagsløsning under døren mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utvendig vedlikehold av ytterdøren, samt uybedring/utskifting av terskel. Beslagsløsning under dør i overgang yttervegg må etableres.

Døren er imidlertid av en alder som tilsier at utskifting også bør vurderes innen rimelig tid. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men moderne ytterdører har vesentlig bedre varmeisolasjon og tetthet enn eldre dører. Utskifting vil derfor kunne bidra til bedre energieffektivitet og reduserte varmetap.



Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong 2. etasje og terrasse på terreng

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med gulv belagt med malte terrassebord og rekkverk i malt tre. Frittliggende terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner. Gulv belagt med malte terrassebord. Rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både balkongen og terrassen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold i senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På balkongen er det behov for vedlikehold/overflatebehandling av terrassebord samt vedlikehold av rekkverk og enkelte utskiftninger, slik som håndløper. Terrassebord bør også festes tilstrekkelig.
Terrassen på terreng har behov for vedlikehold/overflatebehandling på både dekke og rekkverk. Eventuelt utskifting av enkelte bygningsdeler.
Ny eier bør vurdere å etablere en ny terrasse ved behov.







TG 1 Altan 1. etasje

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med stolper i tre på støpte fundamenter. Gulv belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i tre. Altanen er delvis overbygd.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappeløsning av tre fra altan. Trappeløsning av galvanisert stål (strekkmetalltrapp) ved inngangen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, malt mur og murvegger. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Innvendige overflater har gjennomgående stor slitasje og flere synlige skader. Bl.a. glipper i veggplater, løst gulvbelegg, glipper/skader på laminatgulv, ikke ferdig monterte veggplater mm.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Huset anses som et oppussingsobjekt hvor store deler av huset inkl. overflater er modent for oppgradering/rehabilitering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Gulvet i kjeller er støpt dekke hvor enkelte rom har oppforet tregulv.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: soverom 2 (23 mm avvik, soverom 3 (17 mm avvik), stue (16 mm avvik), kjøkken (15 mm avvik), kjellerstue (25 mm avvik), bod (10 mm avvik).

Vurdering av avvik:

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

På rom som soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken og kjellerstue er det måle retningsavvik på mellom 15-30 mm.
Det registres knirk i store deler av gulv, spesielt i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anføres at dette er en noe eldre bygning hvor det er bjelkelag/konstruksjoner i tre som ikke ble dimensjonert/utført på samme måte som i nyere bygg. Dette medfører naturlig vis en del skjevheter i gulvene. Men skjevhetene er ikke vurdert til å være skjevheter vesentlig utover det som vil være forventbart ut fra alder og bygg/konstruksjon.

Det anbefales derimot å gjøre ytterligere undersøkelser i forbindelse med renovering for å kartlegge omfang for utbedring, både for retningsavvik og stivhet i etasjeskillere.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein. Vedovn av nyere type (rentbrennende).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Det er avvik:

Det er observert enkelte riss og sprekker i pipevanger.
Pipen har en skade/løsnet den av hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Riss og sprekker i pipevanger kan være tegn på setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen, og bør vurderes nærmere. Skadene kan ha sammenheng med setninger i fundament eller bærende konstruksjoner. Sprekkene kan være av eldre dato, men anbefales overvåket for eventuell videre utvikling. Pipa har også en alder som tilsier at piperehabilitering bør vurderes. Piperehabilitering innebærer installasjon av et nytt innvendig røykløp i det eksisterende pipeløpet. Per dags dato foreligger det verken pålegg om tiltak eller fyringsforbud, men vær oppmerksom på at dette kan endre seg i fremtiden.

Lokal utbedring av deler av hjørnet på pipen i 2. etasje må utføres.

Det utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i kjelleretasjen består stort sett av ubehandlede betonggulv (grove betonggulv) samt to rom som har oppforede tregulv med gulvbelegg. Veggene består av fritt eksponerte murvegger samt to rom med plater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt. Flere rom har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjelleren ble opprinnelig bygget som «grovkjeller» (vaskekjeller, boder o.l.), men hvor deler av kjelleren er blitt innredet etter byggeåret. Både murflater mot vegger og gulv er kledd inn med trekonstruksjoner i rom som er innredet.
Deler av kjelleren fremstår da som innredet og andre deler av kjelleren fremstår som uinnredet med frilagte murflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På fritt eksponerte murvegger er det påvist saltutslag/fuktgjennomtrenging samt tegn på soppdannelse.

Konsekvens/tiltak

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

Pga. at det stedvis er påvist tydelige tegn til fuktgjennomtrenging i grunnmur, anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å vurdere omfang og behov for tiltak. Aktuelle tiltak kan være å fjerne innkledninger slik at alle murflater frilegges, inkl. gulv. Dette kan gjøres uten å påvirke byggets bærende konstruksjoner. Ved eventuell gjenoppbygging må det påregnes behov for fuktsikrende tiltak, som også kan innebære forbedringer av drenering og utvendig fuktsikring.

Vurdering av kjeller må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.

Det anføres at dette er en delvis uinnredet kjeller, hvor skaderisikoen er begrenset. Forebyggende tiltak vil være å alltid sørge for at arealet er godt ventilert.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har skader eller mangler på løsemekanisme.
Dører bærer preg av høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring i form av montering av nye dørvridere på enkelte dører må påregnes, samt vedlikehold/overflatebehandling av slitte dørblader. Avvik på overflater er kun av kosmetisk betydning (for å få TG0/1 må avvikene utbedres). Avvikene kan utbedres med ny overflatebehandling, ev. kan dørbladene utskiftes.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vinyl på gulv. Malt tapet på vegger. Panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med speil og belysning, samt et dusjhjørne bestående av dusjkabinett med gulv og dører, hvor sidene inn mot veggene står fritt eksponert og vannet ledes direkte ned i avløpsrør. Det er i tillegg innebygde skap i kneveggen.

Sluket er av soil/støpejern. Gulvet har fall til sluk. Bruksvannet fra dusjen føres ikke ned i sluket, men direkte ned i avløpsrør som er skjult under kabinettet.

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

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, kan ha kort gjenværende brukstid. Det foreligger høy risiko for skjulte funksjonsfeil, særlig ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk. Det vurderes som svært sannsynlig at lekkasjer kan oppstå plutselig.

Jfr. post "Tilliggende konstruksjoner" (hulltaking) er det påvist fuktskjolder på innside av vegg bak dusjsone som kan tyde på at det er/har vært utettheter ved dusjsone.

Det anbefales å begrense bruken av våtrommet så mye som mulig i påvente av renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).

Det ble derimot registrert fuktskjolder på baksiden av plate mot dusjsone som indikerer på at det tidligere har vært fukt i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på innside av vegg bak dusjsone som kan tyde på at det er/har vært utettheter ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jfr. beskrivelse av våtrommet, har rommet behov for total rehabilitering hvor alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.





KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannmåler/stoppekran.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

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

Det ble registrert flere avvik som tilsier at våtrommet må totalrenoveres for at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav og tåle dagens tiltenkte bruk (fri eksponering av vann i våte soner).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende tettesjikt/membran i hele rommet. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Før større oppgraderinger av våtrom iverksettes, må man ta stilling til eventuelle nødvendige tiltak for avvik under poster som "rom under terreng", "fuktsikring og drenering" og "grunnmur og fundamenter", da tiltak som er beskrevet under disse postene vil også kunne være relevant for tilstanden i kjelleren, spesielt med tanke på endret bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Gulv og vegger i er utført i betong/mur uten innkledninger. Konstruksjonen gjør at hulltaking verken er mulig eller nødvendig.

Rommet er ikke utført med noen form for tettesjikt/membran.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er i malt utførelse med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin.
Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkkeninnredningen bærer preg av høy slitasje.
Gulvet har bord som glipper og har stedvis skader.
Blandebatteri er utett ved bruk (ikke når den er avstengt).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utett blandebatteri må byttes.
Manglende håndtak på skuff bør monteres. Kjøkkeninnredningen har generelt høy slitasje og ny eier må selv vurdere om hele innredningen/rommet skal fornyes.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flis på gulv. Flis og tapet på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det var ikke krav om mekanisk avtakk 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

TG2 benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

TG2 skal benyttes når avløpsrør er av soil/støpejern (eldre type).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 198 liter. Beredereen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entréen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969 Det er ikke kjent om anlegget er totalt rehabilitert etter byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av det elektriske anlegget har gjennomgående eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.

    For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller samsvarserklæring for anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent, men mest sannsynlig er det tilfylte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m. For ev. nærmere kontroll av drensrør, vil være å foreta kamerakontroll hvis det er mulig. Ev. vedlikehold kan da være å utføre spyling/rengjøring via stakepunkt/sluk.

Det er ikke kjent om det er gjort tiltak på fuktsikring/drenering etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig påvist fuktsikring (grunnmursplast) ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Jfr. post om "rom under terreng" er det stedvis påvist tydelige tegn til fuktgjennomtrenging i grunnmur, og det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser for å vurdere omfang og behov for tiltak.

Vurdering av "fuktsikring og drenering" må også ses i sammenheng med poster for "rom under terreng" og "grunnmur og fundamenter". Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekkdannelser i grunnmur, både på innside og utside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas grundigere undersøkelser for å kunne vurdere/kartlegge behov for tiltak. Aktuelle tiltak kan være å fjerne innkledninger slik at alle murflater frilegges. Dette er konstruksjoner som kan rives uten fare å svekke byggets bærende konstruksjoner. Ved ev. gjenoppbygging, må det må man regne med at det vil være behov for fuktsikrende tiltak, som også kan innebære tiltak på dreneringen/utvendig fuktsikring. Det bør fortas vedlikehold/tetting utvendig for å forebygge mot at fukt trenger inn i murkonstruksjonen.

Vurdering av "grunnmur og fundamenter" må også ses i sammenheng med poster for "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering". Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som tilnærmet flat, med svakt skrånende terreng på baksiden av huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler røykvrsler i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

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

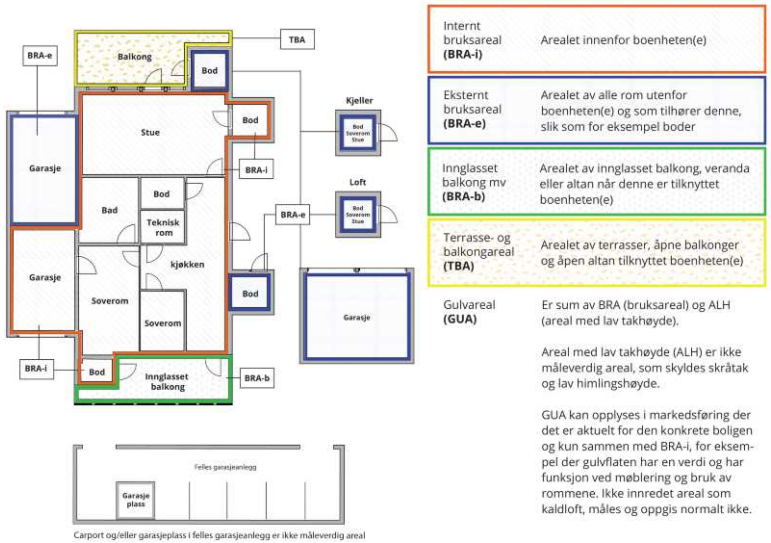
Hva er måleverdig areal?

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.

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	67			67	16		67
2. Etasje	37			37	6	5	42
Kjeller	65			65			65
SUM	**169**				**22**	**5**	**174**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, stue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskekjeller, bod, bod 2		

Kommentar

TBA: boligen har altan i 1. etasje på ca. 6 m², en terrasse på bakkeplan på ca. 10 m² og en balkong i 2. etasje på ca 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse er gitt i 18.06.1969.

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner:
Bodarealer er innlemmet i vaskerommet i kjelleren. Rommene i kjeller merket bod/brensel på opprinnelig byggetegning er innlemmet i hobbyrommet. Endringene avviker fra opprinnelig byggetegning.
Opprinnelig bod i 1. etg. er innlemmet i vindfang.

Området som på opprinnelig byggetegning er angitt som ikke utgravd, er nå utgravd og tatt i bruk som kjellerareal.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

BRA-e: Frittliggende garasje/bod hvor garasjen er på ca. 20 m² og boden er på ca. 9m².

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	90	86		0	455.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Neptunvegen 10A

Hjemmelshaver

Knudsen Kjell Sira

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår **Kommentar**

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod oppført i bindingsverk i tre og takkonstruksjon i tre som saltak. Fasade er med stående bordkledning. Taket er tekket med takpapp/takbelegg. Innvendig gulv i tre.
Gulvet er skjevt og buler opp i store deler av rommet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår **Kommentar**
1972

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Halvpart av garasje med bod. Støpt betonggulv. Vegger i bindingsverk i tre kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med fibersementplater med taksteinsform (eternitt eller lignende). Garasjen har manuell garasjeport i tre og har plass til én bil.

Eternittplater består av asbestholdig materiale, og har da spesielle krav/restriksjoner ved fjerning og deponering.
Så fremt eternittplatene står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare. En må likevel være obs på, er at boring, saging eller banking i asbestplater kan føre til frigjøring av helseskadelig asbest i luften. Dersom platene er ubehandlet, kan forbyggende tiltak være å overflatebehandle/forsegle platene med egnet maling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	6	Nei

Neptunvegen 10A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 90 - Bnr 86
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

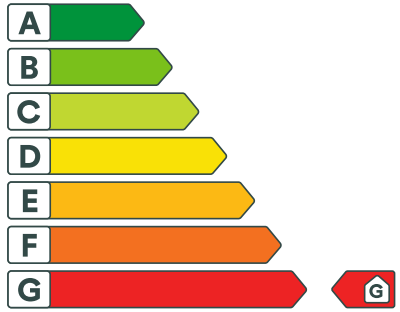
Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	**Neptunvegen 10A, 7036 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298390**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182765279**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **86**
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 **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **362,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **377,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 734 kWh**

Neptunvegen 10A, 7036 TRONDHEIM

Detaljering

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

Neptunvegen 10A, 7036 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

bankID SIGNERT 06.05.2026
Knudsen, Roar

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	Roar Knudsen
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Neptunvegen 10A
7036 Trondheim

5001-90/86/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

Dårlige vinduer fra byggeår.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utette vinduer fra byggeår.

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Lukter fuktig i uinntedet kjeller.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trondheim kommune

Beskrivelse av arbeidet: Ny tilkobling på vannledning og avløpsledning ifm legging av ny hovedvannledning i veien i regi av Trondheim kommune.

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**

Defekt varmepumpe

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Deler av kjeller er innredet som kjellerstue på 80 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Til innhefting i panteboka.

DAGBOK NR. 16582 | DAGBOK FØRT - 5.12.69
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Skjøte.

Undertegnede Sverre Torgersen

Neptunvegen 10 *født* 9/2.1938.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kjell Sira Knudsen

adr. Neptunveien 10a *født* 24/2.1942.
(Datum og årstall)

min/~~vår eiendom~~ andel av Neptunvegen 10 a

g.nr. 90 *br.nr.* 86 *av skyld mk.* *i* Trondheim. *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. vederlagsfritt. Verdien av den overdratte andel settes til kr. 50.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Dette skjøte er utstedt i forbindelse med oppløsning av sameie.

Eieren av Neptunvegen 10 a, bnr. 86 , skal til enhver tid ha rett til fri og uhindret adkomst over Neptunvegen 10, bnr. 67.

Eieren av Neptunveien 10, bnr. 67, skal ha rett til å oppføre garasje på Neptunvegen 10 a, bnr. 86, alene eller i fellesskap med eieren av bnr. 86.
Eieren av bnr. 86 skal ikke kunne forlange garasjen fjernet, og har heller ikke krav på leie for garasjetomten.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Eneste: Sem & Stenersen I. Oslo 6-69

Trondheim den 4/12 1969

Sverre Torgersen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Sverre Torgersen *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.*

Leif Hansen Aslak Syngen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim den 4/12 1969

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Rønaug Torgersen
(Utstederens ektefelle)

1. Leif Hansen
2. Aslak Syngen

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Kan tinglyses
Trondheim den 4.12.69
DEN NORSKE STATS PANTEBANK
Mig. fullmakt

Til innhefting i panteboka.

DAGBOK NR. 16581 | DAGBOK FØRT - 5.12.69
TRONDHEIM AVSKRIVERKONTOR

Skjøte.

Undertegnede Kjell Sira Knudsen,

Neptunvegen 10 a *født* 24/2.1942 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sverre Torgersen

adr. Neptunvegen 10 *født* 9/2.1938 (Datum og årstall)

min/~~vår eiendom~~ andel av Neptunvegen 10

g.nr. 90 *br.nr.* 67 *av skyld mk.* *i* Trondheim. *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. vederlagsfritt. Verdien av den overdratte andel settes til kr. 50.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Dette skjøte er utstedt i forbindelse med oppløsning av sameie.

Eieren av Neptunvegen 10 a bnr. 86, skal til enhver tid ha rett til fri og uhindret adkomst over Neptunvegen 10, bnr. 67.

Eieren av Neptunvegen 10,bnr. 67, skal ha rett til å oppføre garasje på Neptunvegen 10a bnr. 86, alene eller i fellesskap med eieren av bnr. 86.
Eieren av bnr. 86 skal ikke kunne forlange garasjen fjernet, og har heller ikke krav på leie for garasjetomten.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 6-69

Trondheim *den* 3/12 1969

Kjell Sira Knudsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Kjell Sira Knudsen *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.*

Leif Hamm Aslak Tungevaag

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim *den* 3/12 1969.

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Sara Knudsen
(Utstederens ektefelle)

1. Leif Hamm
2. Aslak Tungevaag

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Kan tinglyses.
Trondheim den 4.12.69
DET NORSKE STATS H.-Eiendom

Sverre Torgersen

DAGBOK NR. 04143 | DAGBOK FØRT 25. 3. 71
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

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

Undertegnede Sverre Torgersen

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 90/67 *gate/bruksnavn Neptunvegen 10.

og undertegnede Kjell Tira Kvisdeen.

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 90/86 *gate/bruksnavn Neptunvegen 10 B

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 14-5-69.

Tr.h. byg.jnr. 828/69, 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 19-6 19 69.

Kan tinglyses.
Trondheim den 28.7.69
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Hvg. fullmakt

Sverre Torgersen.
Kjell Tira Kvisdeen

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

1. Leif Hansen 2. Harald F. Christensen

*) Stryk det som ikke passer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/4143/107
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 15:38

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

DAGBOK NR. 16583 | DAGBOK FØRT - 5.12.69
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Overenskomst om samv[illegible] vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 90, bnr. 67 Neptunvegen 10	Trondheim	Sverre Torgersen
Neptunvegen 10 a gnr. 90, bnr. 86	"	Kjell Knudsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Trondheim den 19/6. 1969

Sverre Torgersen — Kjell Sira Knudsen

Til vitterlighet :

Leif Hansen — Harald F. Christensen

lo-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16583/107
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 15:38

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 721/68

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 22.5.68.	Sak nr. 68/691
Matr.nr. Neptunvegen nr. 10.			

Byggemelding fra Sverre Torgersen og Kjell Knudsen på vertikalt delt 2- mannsbolig på Neptunvegen nr. 10.
Huset som er på av Boligdirektoratets typetegninger - føres opp i to etasjer med utgravd kjeller og bebygd areal er på ca. 130 m2. Hver leilighet gir plass for stue, kjøkken, w.c. og i 2. etasj plass for 3 soverom, bad og w.c. med nødv. ytre rom i kjelleren.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Opparbeidelse av gate med tilhørende ledninger i dette boligområde pågår for tiden og etter planene skal tomten være byggeklar 1. juli d.å. Kloakkavløpet er basert på separatsystem.
Før byggetillatelse blir gitt skal grunneiertilskudd etter avtale med grunneieren betales med kr. 11.115,- og tilskudd til renseanlegg md kr. 1.600,-

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.
Huset tillates plassert som vist på kopi av situasjonskartet.
Den viste garasjeplassering godkjennes under forutsetning av at den får min. 2,5 meters avstand fra nabogrense.
Luftrom under gulvbjelkelag ved ikke utgravd del av kjeller må gies god gjennombufting.
Pipe gjennomblindloft må mures med - 1-stens vange.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

81

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.
Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.
Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim,

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____ gate nr. Neptunveien 10, Stubban,

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Bolighus,

Arbeidets art: [1]) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Sak nr. 68069 Behandlet 22MAJ1968 BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTORET 15.5.68 06754 TRONDHEIM - NR. 43

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [1]) kr. 230,-

Følgende opplysninger bes fylt ut: Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a.

Tomtens størrelse	750 m²
Eldre bebyggelse areal	m²
Areal av nybygg	130 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [2])	330 m²

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: se vedlagte tegninger,

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC: 2, to,

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 10/5 19 68

I, Sverre Torgersen,
Øvre Rotvoll, Gh.lund, Trondheim,
II, Kjell Knudsen,
Haldens gt. 24, Trondheim,

anmelder byggherre

Adresse: Adresse:

ansvarshavende

Adresse:

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 sett tegninger, Fasade plan og snitt,

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: Leire og grus, støpte banketter,

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: 3" drensrör, Kloakk tilknyttes offentlig avlöp, Kommunal vannl,

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger: se snit, kart,

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner: Ingen,

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4]) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt): Nabovarsel sendt, Kvittering vedl,

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16). (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden): Ingen,

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg. Lovbestemt avstand,

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.: Ingen,

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: 4" bindingsverk, 2lag papp og 7/8 tömmermannspanel utvendig, 2"x4" stendere, 60 cm c/c, 10cm cm mineralull, I lag diff. papp og sponplater,

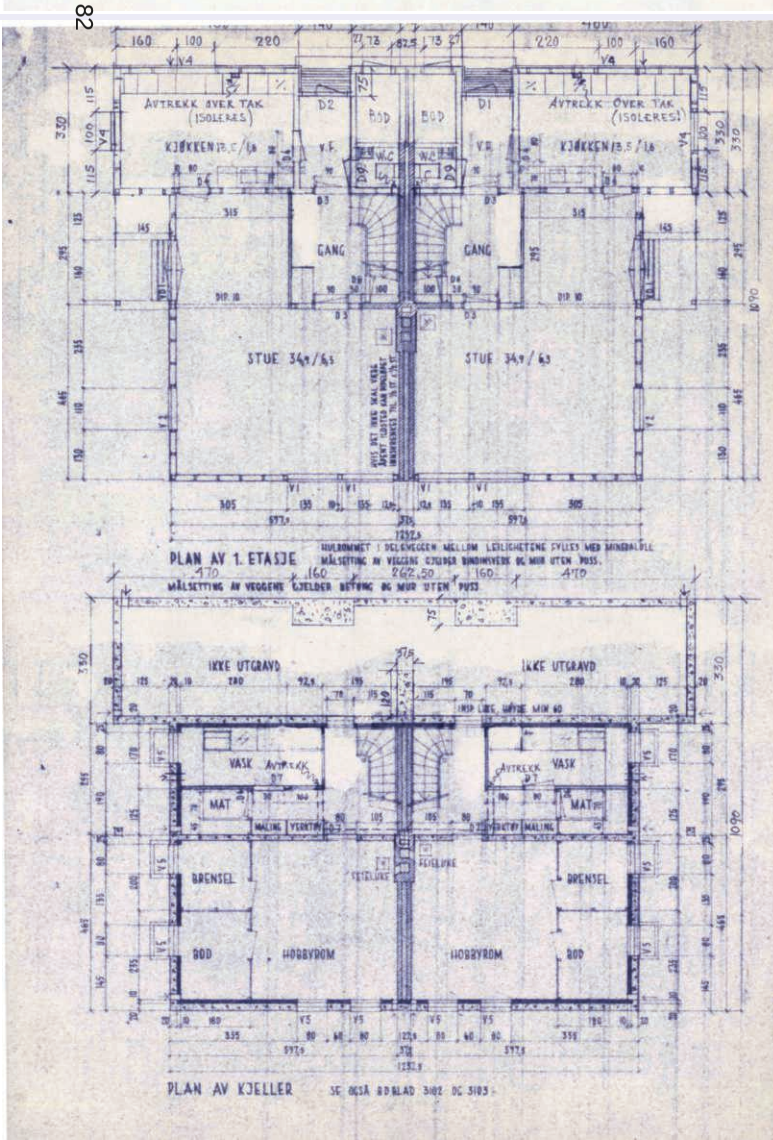
Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning: Sperrer 4"x8" og II/2"x8" 3/4[illegible] tg tro, I lagx papp I/2" slöyfer, II/2"x5" mönekam I"x4" dekkbord, röd sementstein,

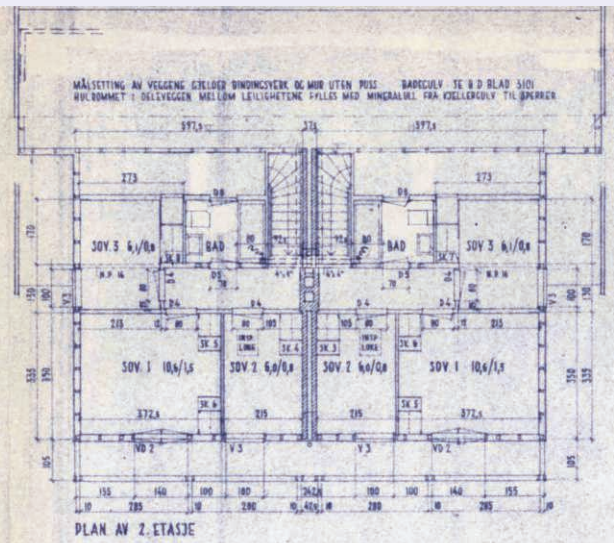
Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: Ietg og kjeller II/2 – 3"x8" bjelker, I"x3" gulv m, haarde plater, Io cm mineralull papp og 5/8" rupanel under bjelkene, Kviet, 2"x6" bjelker I5 cm mineralull plastfolie og 5/8" rupanel under bjelkene,

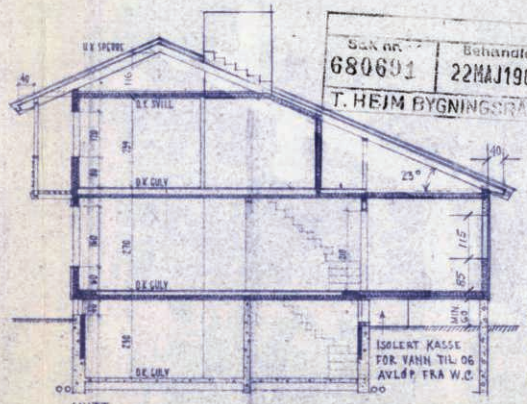
Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: Mineralull,

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: se vedlagte tegninger,

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:







Søk. nr. 680601 Behandlet 22 MAJ 1968. T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET 15.5.68 67047 MOTTATT

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT ÖVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED DATO

BYGGHERRE

STED TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

67047

515 TEGNING NR. 1 PLANER, SNITT MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 15-5-1963

REV. NR. 67047 Te.h. 28/11 O.K.

Herr Sverre Torgersen,
Neptunvegen lo,
7ooo, T.heim

Ad. Neptunvegen lo.

De meddeles med dette midlertidig innflyttingstillatelse
for Deres del av Neptunvegen lo.
Huset er utført i samsvar med planer godkjent av T.heim Bygningsråd.
Ferdigattest vil bli utstedt når følgende arbeider er fullført.
1. Utvendig og innvendig puss av kjeller.
2. Utvendig trapper er montet.
3. Utkraget tak over hageutgang fra stue er forsvarlig understøttet.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 26.3.69

K.M. Dahn

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr K. Knudsen,
Neptunvegen nr. 10,
7000 Trondheim

Midlertidig brukstillatelse.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for Deres part av 2-mannsbolig på ovennevnte eiendom. Huset er utført i samsvar med planer godkjent av Trondheim bygningsråd.

Ferdigattest vil kunne utstedes når følgende arbeider er utført og godkjent.

1. Ut- og innvendig puss av grunnmur.
2. Utv. trapp er montert.
3. Pipe over tak må påmures så høyden over tak blir 0,80 m.

Arbeidet under pkt. 3 må utføres snarest og senest innen 1.8. d.å.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 18. juni 1969.

K. M. Dahn
bygn.kontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0279/91
Referansenr.: T/02824/91

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

Torgersen Sverre
Neptunvegen 10

7036 TRONDHEIM

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

Trondheim 16.09.91

BYGGESTED : NEPTUNVEGEN 10 G.nr.00090 Br.nr. 0067

BYGGHERRE : Torgersen Sverre

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a, er mottatt 14.08.91.
Arbeidets art: VERANDA
Byggets art : BOLIG

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 under forutsetning av at avstand til nabohus blir minimum 8 meter.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 250,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking, må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

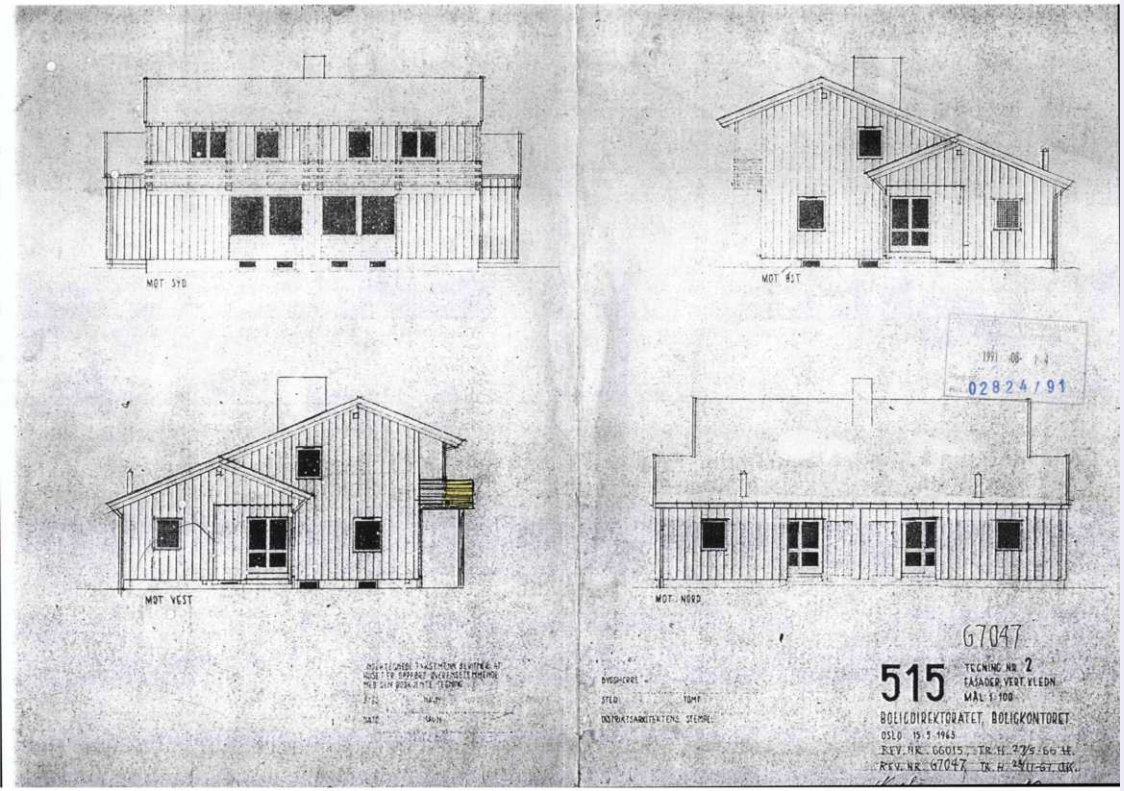
BYGGESAKSKONTORET

.....

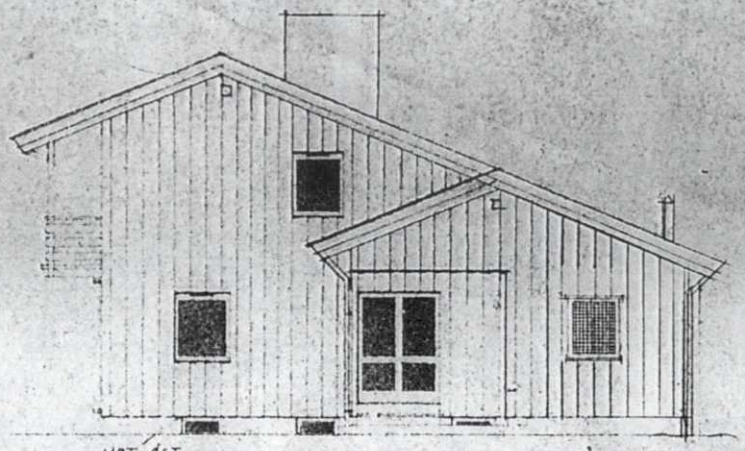
.....

Saken er behandlet av: Ingrid Risan

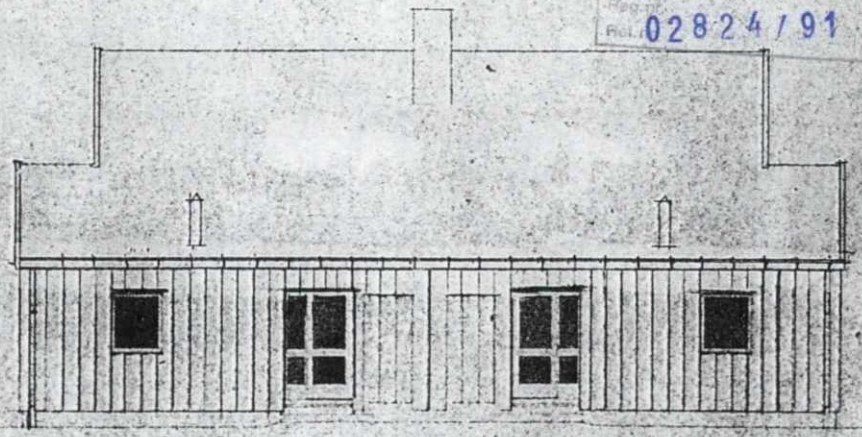
Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.


MOT SYD
MOT ØST
MOT VEST
MOT NORD
02824/91
G7047
515
TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 15.5.1963
REV. NR. 66015
REV. NR. G7047


SATURNVEGEN
FRIOMRÅDE
NEPTUNVEGEN
Flatheim
RATSBERGVEGEN
20 cm opill vann
20 cm overjann
15 cm vannledn.



MOT ØST



MOT NORD

TRONDHEIM KOMMUNE
1991 -08- 14
02824/91

67047

515

TEGNING NR 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 15.5.1965
REV.NR. 66015, TR.H. 27/5-66 H.
REV.NR. 67047, TR.H. 24/11-67 OK.

BYGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

Neptunvegen nr. 10

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

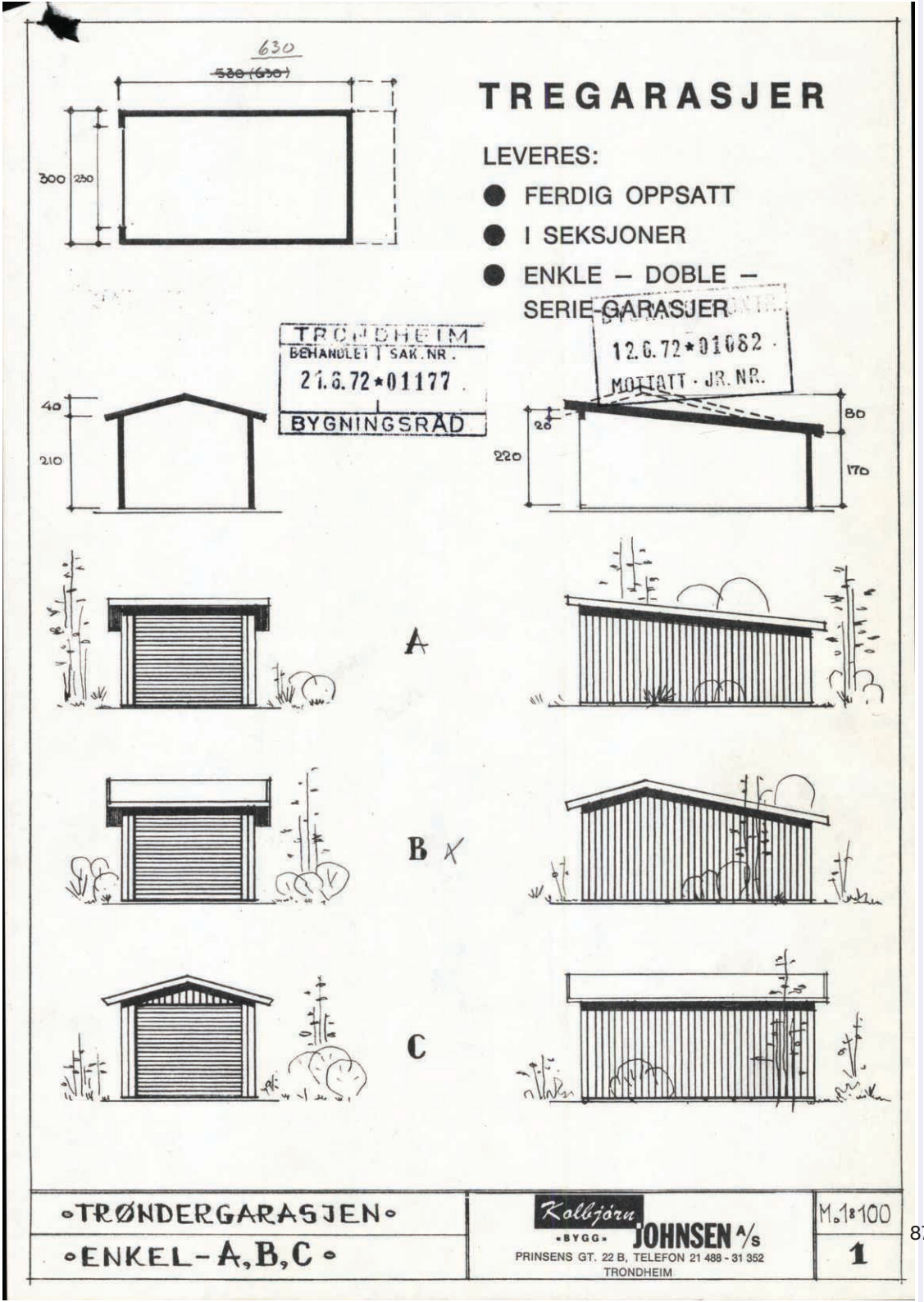
Bygn.råd. jnr. 1082/72

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. Neptunvegen 10		den 21.6.72	72/1177

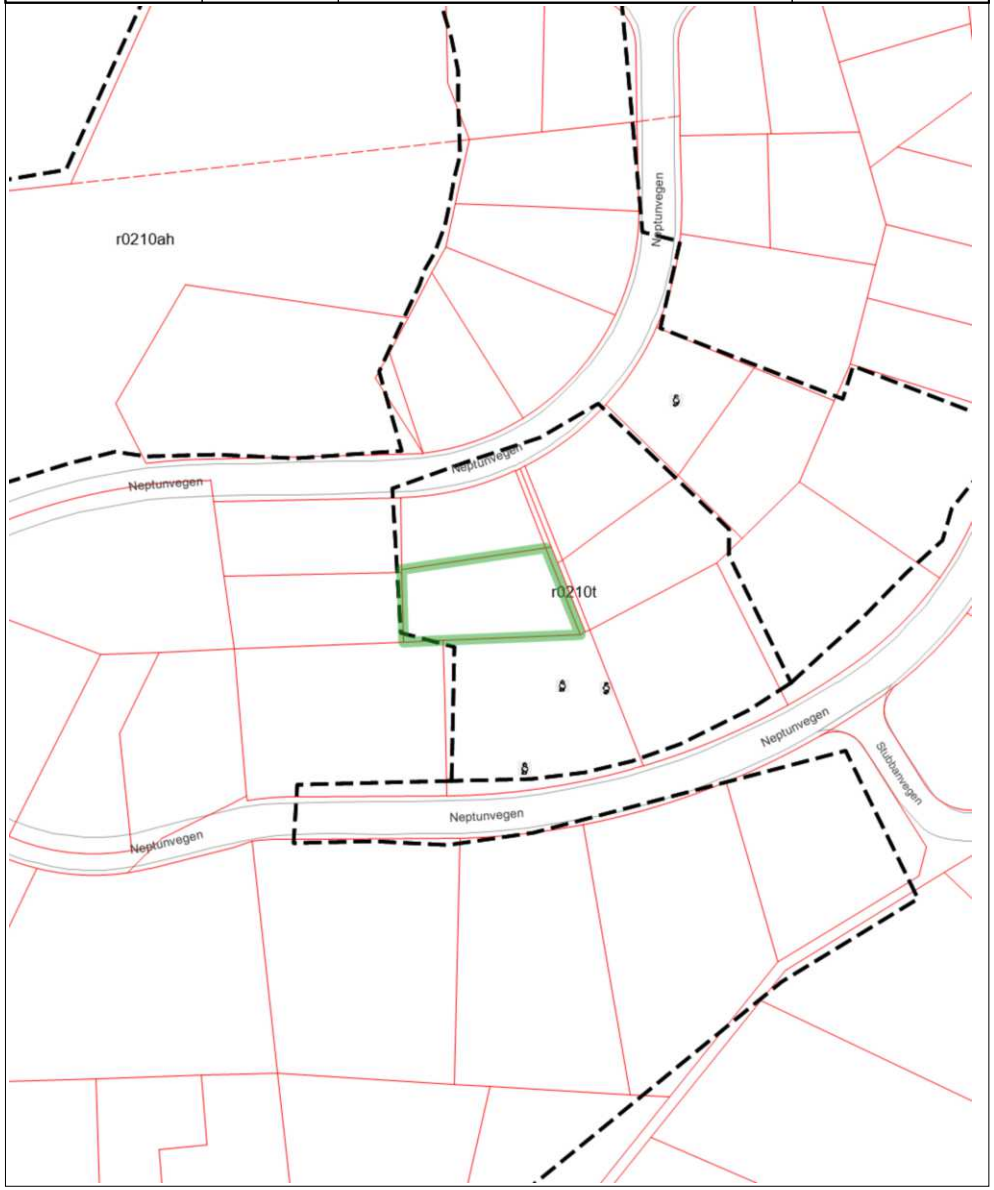
Anm. av 5.7.72 fra Sverre Torgersen om oppførelse av dobbelgarasje - Tröndergarasjen, areal 36 m2, på sydöstre del av tomten 2 meter fra midte sti, 3,5 meter fra bolighuset.

Vedtak:
Garasjen godkjennes.
Den skal forankes på solid måte til fundamentet og være ventilert ved gulv og tak.
Da den kommer nærmere bolighuset enn 4 meter skal den innvendig på vegger og underloft forsynes med tennvernende kledning A-10.
Garasjen skal utstikkes ut av oppmålingsvesnet, avstand til stien må være 2 meter.
Naboene må varsles på forhånd.

Sentrum 8000-9-71



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Neptunvegen 10A 7036 TRONDHEIM			
	Annen info:				



05.05.2026 14:40:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

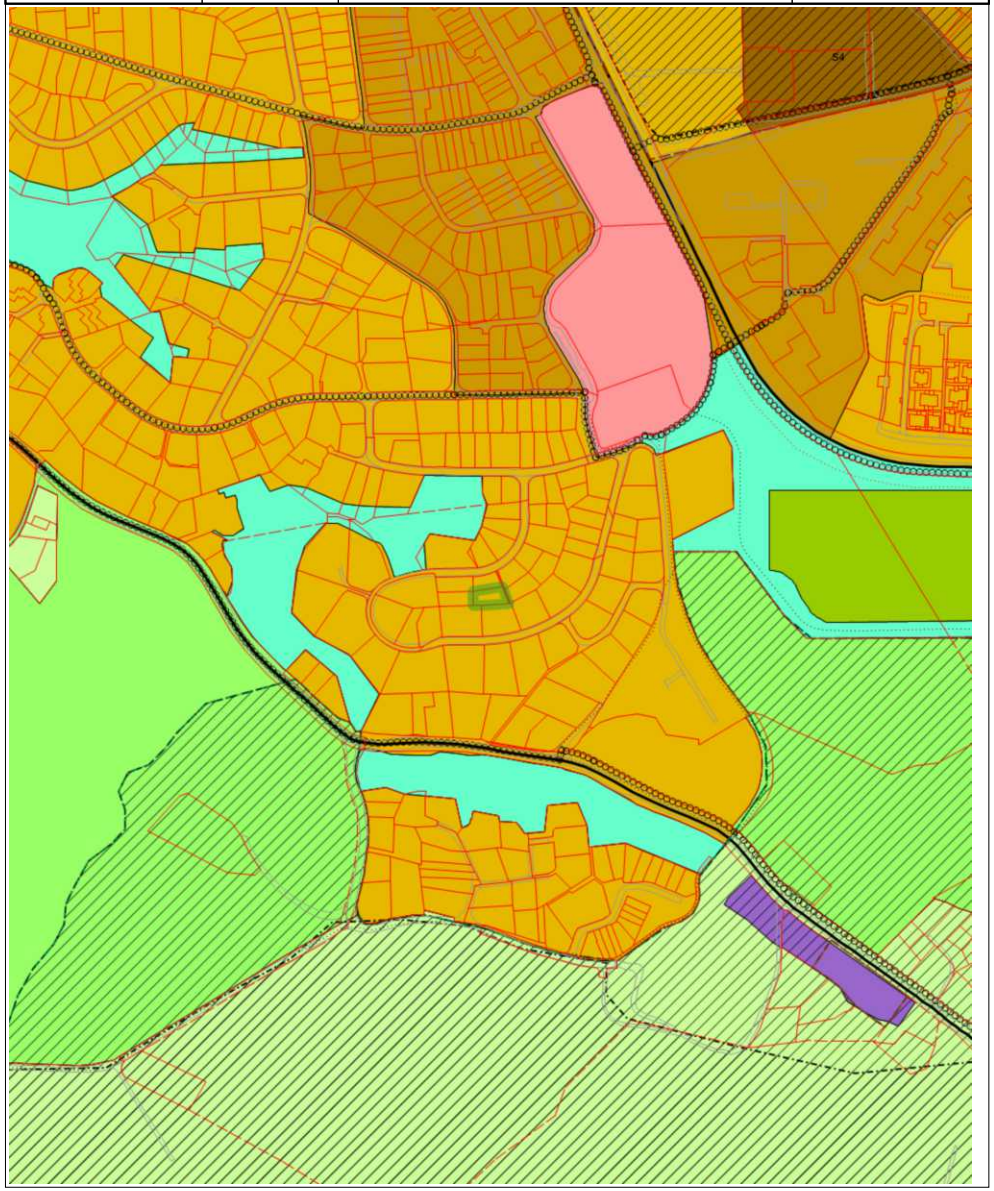
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neptunvegen 10A 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neptunvegen 10A 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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

Notater

Notater

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: 41260034 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Neptunvegen 10A, 7036 Trondheim.
Gnr. 90, Bnr. 86, 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: 41260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.06.2026

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no