

Velkommen til

Sigrid Johansens veg 18A, 7025 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sigrid Johansens veg 18A
7025 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA	264 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sigrid Johansens veg 18A, 7025 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 1265 og Gnr. 103, Bnr. 1266, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 232 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 224 750,-

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

Sum omkostninger kr 225 840,- 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
Dette inkluderer vann, avløp og feiing. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturert beløp fra oktober 2025 til september 2026: kr 23 537,-.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 49 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Areal
BRA - i: 227 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 264 m²
TBA: 67 m²
GUA: 230 m²
ALH: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Kjeller: 73 m²,
1: 79 m²,
2: 75 m²

Garasje
Garasje: 37 m²

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

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

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

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

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

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

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

Kjeller:
- Opprinnelige boder og badstue er omdisponert til en større bod og gang, og dusjrommet er endret til bad.
- Vaskerommet er utvidet ved innlemming av opprinnelig bod.
- Rommet godkjent som kjellerstue benyttes i dag som soverom. Kommunens godkjenning fra 2006 presiserer uttrykkelig at tillatelsen ikke gjelder soverom, og dagens bruk som soverom er ikke dokumentert godkjent.
- Rominndelingen ved hobbyrom, gang og bod er endret.

1. etasje:
- Opprinnelig garderobe ved entré er innlemmet i entré/gang, og toalettrommet har endret størrelse og adkomst.
- Skillet mellom hall og stue er åpnet, og kjøkkenets åpning mot stuen er endret.

Loft:
- Begge de mindre soverommene er redusert til fordel for utvidet loftstue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Badet er redusert, og det er etablert separat gang med adkomst til altanen.
- Adkomst til veranda er flyttet fra det mindre til det største soverommet.

Garasje:
- Garasjen er oppført med noe større lengde enn godkjent, og delen som på godkjente tegninger er vist som åpen carport, er lukket og benyttes som garasje.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av utvidelsen av vaskerommet inn i bodareal, eller av garasjens økte lengde og innelukking av carport. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasjebygg med to separate garasjer og automatiske leddporter.

Det er montert elbillader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 463 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Tomten ligger i et lett skrånende terreng, men er arrondert slik at arealet rundt boligen fremstår som tilnærmet flatt. Uteområdene er pent opparbeidet med plen, hekk, busker og diverse beplantning. Det er etablert en romslig markterrasse med utgang fra stuen, og foran garasjen og ved inngangspartiet er det steinbelagt gårdsplass og utvendig trapp. Naboeiendommen (gnr. 103, bnr. 1652) har tinglyst rett til å ha stikkledninger for vann og avløp liggende over eiendommen, med adkomstrett for nødvendig drift og vedlikehold.

Byggeår
1987 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, toalettrom, kjøkken og stue.
2. etasje: loftstue, tre soverom og bad.
Kjeller: bad, vaskerom, rom innredet som soverom (godkjenning ikke dokumentert), hobbyrom, bod og bod/smørebod.

I tillegg kommer terrasse på 46 m², altan på 8 m², veranda på 8 m² og frittstående garasjebygg på 37 m².

Standard
1. etasje

Entré:
Laminatflis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med laminatflis på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Stue med trapp:
Laminat på gulv, malte slette overflater på vegger med spileplater i trappeløpet og malt slett innvendig tak med downlights.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malte slette overflater og malt tapet på vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malte himlingsplater med spotter på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Rommet har utgang til terrasse. Mekanisk avtrekk.

2. etasje

Stue med trapp:
Parkett på gulv, malte slette overflater og malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.

Gang:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt panel på innvendig tak med downlights.
Rommet har loftsluke og utgang til altan.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjnisje med skyvbar glassdør, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt panel på innvendig tak.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt strie med brystningspanel på vegger og panel på innvendig tak.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte slette overflater og malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har skap og utgang til veranda.

Kjeller

Gang med trapp:
Parkett på gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har kott under trapp.

Vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rørfordelerskap og skyvedørsgarderober. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Parkett på gulv, malt strie og malt panel på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har sotluke.

Bod 1:
Betong på gulv, treplater på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har hyller.

Hobbyrom:
Parkett på gulv med gulvvarme, malt panel på vegger og panel på innvendig tak.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, malt strie og flis på vegger og malt panel på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Gang:
Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel på innvendig tak.

Bod 2:
Malt betong på gulv, malte plater på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Utvendig

Terrasse:
Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Tilkomst fra stuen.

Altan:
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i stål hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra gang.

Veranda:
Veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Tilkomst fra soverom.

Garasje:
Boligen har frittstående garasjebygg med 2 separate garasjer hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har 2 automatiske leddporter og 1 elbillader.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligstrøk i en blindvei ved Kyvannet på Byåsen. Her bor du med skogen og friarealene tett innpå, og området fungerer som en naturlig inngangsport til Bymarka med sitt omfattende nettverk av turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Kyvatnet ligger en kort spasertur unna og byr på anlagt sandstrand, badebrygge og tilrettelagte oppholdsarealer for både sommerbading og helårsaktiviteter. For de minste ligger lekeplassen Pandaparken like ved i enden av veien, komplett med klatrepyramide, gapahuk og akebakke.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med trygge omgivelser og gangavstand til hverdagens gjøremål. Myra barnehage ligger en kort gåtur fra boligen, og det er også enkel adkomst til Kyvatnet naturbarnehage. Nærmiljøet sokner til Dalgård skole og Ugla skole. Fritidstilbudet for barn og unge er rikt, med balløkke i nabolaget, Myra idrettsplass i gangavstand og Dalgård idrettspark en kort sykkeltur unna, sistnevnte med fotballbaner, padelbaner og ishall.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med både Kiwi Dalgård og Coop Extra Ugla i nærområdet, mens Byåsen Butikksenter ligger en kort kjøretur unna med et variert utvalg av forretninger og servicetilbud. Kollektivforbindelsene er gode, med Gråkallbanen som et naturlig knutepunkt. Trikkestoppet ved Kyvannet ligger en kort gåtur unna og frakter deg effektivt inn til St. Olavs gate i Trondheim sentrum. I tillegg finnes det gode bussforbindelser fra holdeplassen i Skavlans veg.

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.10.2026.

Eneboligen er oppført i to etasjer over kjeller i 1987. Byggegrunnens sammensetning er ikke kjent. Fundamentene er av betong under bakken, og grunnmuren er oppført i betong med isolerte forskalingselementer (Thermomur eller lignende i EPS) som er pusset/slammet utvendig og innkledd innvendig. Gulvet i kjelleren er støpt dekke/plate på mark, og kjelleren har murte eller støpte vegger mot terreng som helt eller delvis er innkledd med trekonstruksjoner og EPS-isolasjon bak platekledning. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning/trepanel. Etasjeskillerne er i trekonstruksjon. Taket har saltakform med sperrekonstruksjon i tre, åpent opp til skråtak fra underliggende rom og lukket konstruksjon, tekket med betongtakstein og undertak av takpapp fra 1987. Takrenner, nedløp og beslag er generelt i metall med plastbelegg. Vinduene er i tre med to- og trelags glass av varierende alder, hvor enkelte nyere vinduer har utvendig aluminiumsinndekning, samt takvindu. Kjøkkenvindu og stuevinduer mot hage ble skiftet i 2019, flere stuevinduer i 2024, trappevinduer i 2026, rømningsvindu i kjeller er fra 2005, og øvrige vinduer er fra byggeåret. Ytterdøren er i fabrikkmalt treverk med trelags glass fra 2025, og innvendige dører har malte karmer med profilerte dørblad av varierende alder. Boligen har altan i trekonstruksjon understøttet med stålstolper og stålrekkverk med tilkomst fra gang, veranda i trekonstruksjon på støpte pilarer med trerekkverk med tilkomst fra soverom, samt markterrasse i trekonstruksjon fra 2018 med tilkomst fra stuen.

Garasje:
Frittstående garasjebygg fra 1987 (ombygd/påbygd i 1993) med to separate garasjer. Bygget har fundament og ringmur i betong, yttervegger i bindingsverk kledd med trepanel, samt saltak tekket med takstein og takrenner/nedløp i plastbelagt metall. Garasjen er utstyrt med to automatiske leddporter og elbillader. Garasjen går delvis over tomtegrensen til naboeiendommen.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1

kvm.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 14.10.1986.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

For oppføring av enebolig med garasjetilbygg foreligger det byggetillatelse datert 06.11.1986 og for tilbygg av carport inntil bestående garasje (byggeår 1993) foreligger det godkjent melding om mindre byggearbeider datert 08.10.1993.

For innredning av kjeller og fasadeendring foreligger det godkjenning av melding om mindre byggearbeid datert 28.06.2006. Vedtaket omfatter bruksendring av kjeller til trimrom og kjellerstue samt etablering av to lysgraver med vinduer. Melding om ferdigstilt arbeid ble innsendt av tiltakshaver 28.07.2006 og mottatt av kommunen 31.07.2006. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiv.

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe montert i trappeløpet i første etasje, og vedovn i stue. Gulvvarme på kjøkken, vaskerom i kjeller samt på begge bad.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:

Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

Energimerking
Energikarakter C - Lys grønn

På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

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

Internett- og tv-leverandør
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID k20210049), vedtatt 27.03.2025. I kommuneplanen er 444,12 m² avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig (byggesone 3).

Planer i nærheten av eiendommen:
- Reguleringsplan r0325 (plan-ID r0325) - vedtatt

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen er beheftet med en tinglyst overenskomst av 10.02.2016 (tinglyst 17.11.2016, dok.nr. 1064959) som gir eier av naboeiendommen gnr. 103 bnr. 1652 rett til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over tomten frem til kommunalt nett. Rettighetshaver har adkomstrett for nødvendige arbeider, og plikter å sette terrenget i stand samt erstatte eventuelle skader.

Skattemessig formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 2 088 062,- for 2024
Sekundærverdi kr 8 352 249,-.

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
Dag Linthoe Halvorsen

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1064959
Dato: 17.11.2016
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5110
Dato: 02.03.1987
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 490,- (inkl. mva).
Meglers vederlag er avtalt til 1 % provisjon av salgssum. Minimumsprovisjon er kr 50 000,-.

I tillegg er følgende avtalt:
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,-
Oppgjørshonorar kr 5 900,-
Utleggshonorar kr 1 250,-
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,-
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,-
Visningshonorar kr 3 490,-

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. 3 150,-
Fotograf kr. 3 490,-
Tilstandsrapport kr. 16 000,-
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 AS, 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: OBRON
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) 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
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-10-2026 av Vegard Garvik i Obron Gruppen AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Veranda
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
- Toalettrom > Etasje1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

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.

Det gjøres oppmerksom på kommentarer i selgers egenerklæringsskjema:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Nyoppusset bad i 2015.
I 2017: Lekkasje. Viste seg å være pga min datter som satt i dusjen, med hånddusjen pekende oppover. Kom da vann innunder dekkplaten til innebygd armatur. og ned i etasjen under pga feilmontert klemring rundt slange til siklemikken i blandebatteriboksen. Utbedret av utførende firma, med skifte av himling i etasjen under, samt tetting av lekkasje i boksen rundt blandebatteriet.
Ellers ikke.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Byggmester Hofstad
Beskrivelse av arbeidet: Skjult dusjopplegg, lekkasje fra boksen inne i veggen. Denne veggen ble åpnet, og lekkasjen tettet. Tørket opp, veggen reetablert. Himling skiftet i etasjen under.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Byggmester Hofstad
Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad, inkl riving av det gamle. Etablering av dusj og opplegg for vask. Fliser i gulv og vegger. Varmekabler i gulv.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Byggmester Hofstad
Beskrivelse av arbeidet: Fullrenovering av vaskerom i kjelleren, etablering av varmekabler i gulv, gulvfliser og gips i vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, samt utslagsvask

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
vaskerommet helt nybygd

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Vannlekkasje fra taket i den minste garasjen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet takstein, lekter og papp, lagt ny papp og lekter, takstein på plass. Ikke sett lekkasjer etterpå.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Bredeveien Bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flere vinduer i stua
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Jørn-Tore Berg
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i trappeoppgang til andre etasje
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Jørn-Tore Berg
Beskrivelse av arbeidet: Skifte terrassedør ut fra soverom i 2 etg Skifte vindu soverom 2 etg (ikke utført ennå, vindu og dør leveres ultimo okt)

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvindu
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dør ut fra kjøkken til platting
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassedør og vinduer i stua mot hagen

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Trondheim Stein
Beskrivelse av arbeidet: Bygget trapp og steinlegging av gårdsplass

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret taklekkasje i liten garasje
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet platting utenfor stue /kjøkken
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Byttet gelender veranda andre etasje

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Lekkasje i hovedvannledning på utsiden av huset, før stengekran.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Slettås
Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp, skiftet lekk kran under bakken. Lå i veien inn til naboeiendommene

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte en del av sentralt avtrekksanlegg. Koblet bort, og etablert separat avtrekk ut gjennom vegg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn på stue, godkjent av brann- og feiervesen

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Downlights i gangen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Bredeveien bygg
Beskrivelse av arbeidet: Downlights i stua, samt opplegg for taklampe
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Montering av el-billader

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja
Gårdsplassen er utvidet noe utover tomtegrensa mot naboen i nr 16. Vi har en muntlig avtale om å bruke denne delen som gjesteparkering

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 19.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.10.2026
- Energiattest datert 19.10.2026
- Erklæring/avtale tinglyst 17.11.2016
- Byggegodkjente tegninger datert 14.10.1986
- Byggegodkjente tegninger for garasje datert 07.09.1993
- Basiskart
- Kommuneplankart
- Planoversikt
- Kulturminnekart
- Nabolagsprofil

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
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
Epost: alan.shaswar@em1.no

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






































INTERIØRER








NORGES SPISELIGE PLANTER OG BÆR




















swix
swix
swix
swix










18 A




18 A











OBRON

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.



OBRON

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 103, bnr. 1266

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 227 m²



OBRON

Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1609 **Eiendomsverdi ref nr:** SF2088

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

C
ENERGIMERKE

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

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i gjennomgående god stand sett i forhold til alder. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler med eldre beskaffenhet som kan kreve tiltak innen rimelig tid, og som det bør det tas hensyn til. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur og fundament er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Kjeller › Vaskerom
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rørfordelerskap og skyvedørsgarderober. Mekanisk avtrekk.

Kjeller › Bad
Flis på gulv med gulvvarme, malt strie og flis på vegger og malt panel på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Etasje 2 › Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjnisje med skyvbar glassdør, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malte slette overflater og malt tapet på vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malte himlingsplater med spotter på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Rommet har utgang til terrasse. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med laminatflis på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannstank.
Rørfordelerskap.
Varmepumpe.
Mekanisk avtrekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller: Opprinnelige boder og badstue er omdisponert til en større bod og gang, og dusjrommet er endret til bad. Vaskerommet er utvidet ved innlemming av opprinnelig bod. Rommet betegnet «disp./stue» benyttes i dag som soverom. Rominndelingen ved hobbyrom, gang og bod er også endret. Kommunens vedtak av 28.06.2006 gjelder innredning/bruksendring til trimrom og kjellerstue. I vedtaket presiseres det uttrykkelig at tiltaket ikke gjelder soverom. Dagens bruk som soverom er dermed ikke dokumentert godkjent gjennom dette vedtaket.

Etasje 1: Opprinnelig garderobe ved entré er innlemmet i entré-/gangarealet. Toalettrommet har endret størrelse og adkomst. Skillet mellom hall og stue er åpnet, og kjøkkenets åpning mot stuen er endret.
Etasje 2: Begge de mindre soverommene er redusert til fordel for utvidet loftstue. Badet er redusert, og det er etablert separat gang med adkomst til altanen. Adkomst til veranda på motsatt side er flyttet fra det mindre til det største soverommet.

Innvendige planendringer mellom rom som allerede er godkjent som hoveddel, er normalt ikke søknadspliktige, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre søknadspliktige forhold. Relevante krav til blant annet romhøyde, dagslys, ventilasjon og rømning må likevel ivaretas.

For kjelleren foreligger det godkjenning fra 2006 for innredning til trimrom og kjellerstue. Vedtaket presiserer at godkjenningen ikke gjelder soverom. Dagens bruk av kjellerrom som soverom er derfor ikke dokumentert godkjent gjennom dette vedtaket. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av garasjens økte lengde og innelukking av opprinnelig åpen carport.

Godkjenningsstatus og eventuelt behov for søknad må avklares med kommunen. Ved en eventuell søknad må relevante krav vurderes ut fra tiltakets art og bygningens forutsetninger, herunder brannsikkerhet og rømningsforhold. Rapporten tar ikke stilling til om dagens løsninger kan godkjennes, eller om det kan gis unntak fra enkelte tekniske krav. Nærmere informasjon finnes på kommunens nettsider: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/

Garasje

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

Garasjen avviker fra godkjente tegninger ved at den er oppført med noe større lengde, og at delen som er vist som åpen carport, i dag er lukket og benyttes som garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon i mottatt kommunepakke som viser at disse endringene er omsøkt eller godkjent.

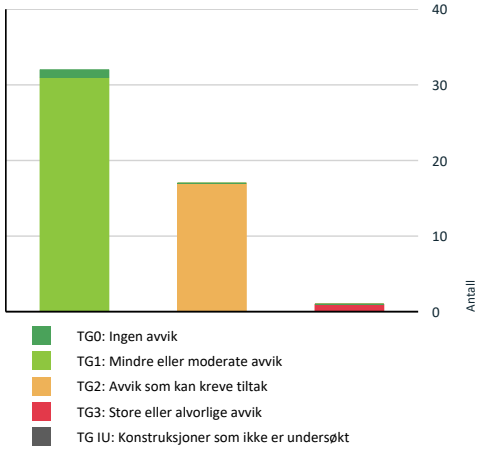
Garasjens økte lengde og innelukking av opprinnelig åpen carport er ikke dokumentert godkjent. Godkjenningsstatus og eventuelt behov for søknad må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til om dagens utførelse kan godkjennes.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

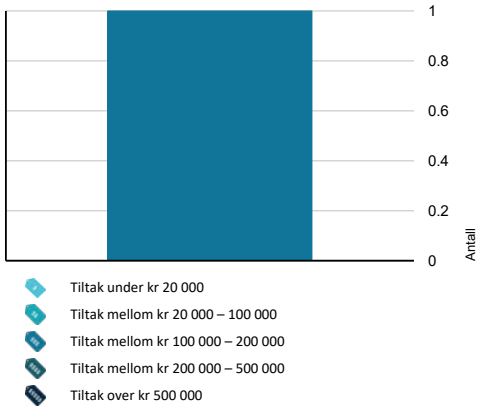
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Toalettrom > Etasje1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler rekkverk på en liten del terrasse ved stuen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Boligens energimerking



Beskrivelse

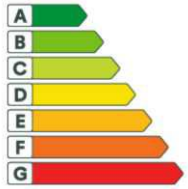
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1987, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2005, 2019, 2024, 2026, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktigelse er utført fra bakkenivå.
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 synlige avvik 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.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

• Taktekkingen vurderes å være i god stand sett i forhold til alder.

TG2 (jf. NS 3600) benyttes når undertaket er eldre enn 18 år, selv om det ikke er registrert synlige avvik. Ved tak tekket med betongtakstein fungerer undertaket som et sekundært vannavledende sjikt, mens taksteinen utgjør den primære værbeskyttelsen.

Det må derfor tas hensyn til at underliggende og skjulte komponenter, som undertak, lekter og innfestinger, kan ha kortere levetid enn selve yttertekkingen. Tilstanden og restlevetiden til disse komponentene kan i praksis være avgjørende for når det blir nødvendig med omtekking eller utskifting.

Risikoen for svekket tetthet og mindre lekkasjer øker med alderen, og mindre lekkasjer kan utvikle seg og pågå over tid uten å bli oppdaget. Som forebyggende tiltak anbefales derfor regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold, spesielt ved takgjennomføringer og andre sårbare overganger, i påvente av fremtidig omtekking eller utskifting.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Vurdering av avvik:
• Taknedløpene er mangelfullt festet. Ved hjørnet mot garasjen har nedløpet løsnet og er skadet i en skjøt.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan føre til at takvann renner på fasaden og gir økt fuktbelastning. Nedløpene må festes forsvarlig, og den løse skjøten må sammenføyes og sikres.

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men for å hindre snøras som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer, anbefales det å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt der takflater vender mot oppholdsområder, inngangspartier eller gangveier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er sperrekonstruksjon i tre, hvor det fra underliggende rom er åpent opp til skråtak. 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.

Loftet over gangen er besiktiget fra luken, uten at det ble påvist avvik i de synlige delene.

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.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor utvendig fasade er kledd med stående bordkledning. Kledningen er vedlikeholdt i senere år og fortsatt i god stand alder tatt i betraktning. 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. Undersøkelsen av kledningen er utført fra bakkenivå.

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

Konsekvens/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. Muligheten for å etablere tilfredsstillende lufting i nedkant av kledningen bør undersøkes. Omfanget av nødvendige tiltak avhenger av eksisterende oppbygning og tilstand.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har trevinduer av varierende alder, hvor enkelte nyere vinduer har utvendig aluminiumsinndekning.
Ifølge eiers egenerklæring ble kjøkkenvindu og vinduer i stuen mot hagen skiftet i 2019, flere vinduer i stuen i 2024 og vinduer i trappeoppgangen til 2. etasje i 2026. Resterende vinduer er fra byggeåret. Rømningsvindu i kjeller er fra 2005.

Eier opplyser også at vindu på soverom i 2. etasje er planlagt skiftet, med forventet levering i slutten av oktober 2026. Dette arbeidet var ikke utført på befaringsdagen.

Det nevnes at det på befaringsdagen ble påvist noe fuktmerker og misfarging på karm og innvendige utforinger på takvindu. Årsaken til dette er ifølge eier at takvinduet ble stående åpent ved regn.

Vurdering av avvik:
• Originale vinduer er noe slitte utvendig.

• Det er registrert sprekk i glasset på takvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Sprukket glass må skiftes. Behov for utskifting av hele takvinduet bør vurderes ut fra alder og samlet tilstand.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i fabrikkmalt treverk og har 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Altan

Beskrivelse
Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i stål hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål. Tilkomst fra gang.

Det nevnes om at overflater på gulv preges av noe aldrings-/værslitasje. Ingen umiddelbare tiltak kreves, men for å forebygge videre utvikling er det behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm.).

• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,95 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

TG 2 Veranda

Beskrivelse
Veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Tilkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Verandaens stolpe/understøttelse og rekkverk mot vegger er ikke tilstrekkelig innfestet, og det er registrert noe sig i understøttelsen. Dette tyder på at understøttelsen ikke gir tilfredsstillende støtte til konstruksjonen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull innfesting og sig i understøttelsen kan føre til redusert stabilitet, ytterligere skjevheter og økt belastning på øvrige deler av konstruksjonen. Innfesting, fundamentering og understøttelse må undersøkes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes tiltak for å stabilisere og rette opp konstruksjonen samt sikre forsvarlig innfesting og lastoverføring.

• Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm.).

• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,95 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord. Tilkomst fra stuen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk på en liten del terrasse ved stuen.

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

• Det anføres at høyden ned til bakken er relativt lav (ca. 60 cm) og det er mykt underlag (gress/grus), men høyden utløser likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Gjeldende krav (TEK-17): Som hovedregel skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappeløsning av steinbelagt betong ved inngangen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko for fall.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvet i kjeller er støpt dekke/plate på mark. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. 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. Kun mindre skjevheter utenom påviste avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det ble målt ca. 20 mm. høydeforskjell i etasjeskille på loftstue, og ca 23 mm. høydeforskjell i etasjeskille på soverom i 2.etasje.

• Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret og vedovn fra 2008 i stuen i 1. etasje. Sotluke er plassert på soverom i kjelleren.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av pipe og ildsted. Ved behov for nærmere undersøkelser, som trykktesting eller kamerakontroll, må det lokale feiervesenet kontaktes.

Døren til vedovnen er vanskelig å åpne og lukke. Det anbefales kontroll og eventuell justering av hengsler, lukkemekanisme og pakninger, slik at døren fungerer tilfredsstillende og slutter tett.

Eier opplyser videre at feiervesenet gjennomførte tilsyn i 2025 uten å påvise avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygningen har kjeller med murte eller støpte vegger mot terreng, som helt eller delvis er innkledd med trekonstruksjoner.

Det er utført hulltaking og fuktsøk med fuktindikator på utsatte steder, spesielt i overgangen mellom vegger og gulv. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre symptomer på fuktproblemer.

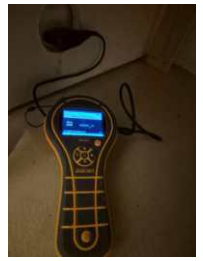
Hulltaking ble utført bod. Ved hulltaking i kjellerens yttervegg mot terreng ble det registrert EPS-isolasjon bak innvendig platekledning.

Selv om det ikke ble påvist unormale forhold ved hulltaking og øvrig fuktkontroll, kan det ikke utelukkes at det forekommer avvik eller skjulte skader andre steder i konstruksjonene. Denne usikkerheten må tas i betraktning.

Utførede trekonstruksjoner mot mur under terreng regnes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og kondensdannelse, særlig dersom fuktsikringen eller ventilasjonen er mangelfull. Over tid kan dette føre til skjulte fukt- og råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved overflatesøk på betonggulv indikert fuktindikasjoner. Årsak til dette kan være en kombinasjon av slitt drenering og fuktopptrekk fra grunnen. Et kapillært opptrekk av jordfuktighet i gulv kan være påregnelig. Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt gulvflatene er fritt eksponert til ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak, men uavhengig av dette anbefales det jevnlig observasjoner/kontroll av overflater.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i malt tre hvor trinnene er belagt med laminat.

Merk at normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk opp til dagens krav, med det anbefales med tanke på sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er krav om håndløper på begge sider av trappeløpet.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

Jfr. dagens krav: Innvendige trapper, repos og lignende mellom boligrom skal ha rekkverk med høyde minimum 0,9 m. Åpninger mellom spiler, trinn og lign. skal ikke overstige 0,1 m. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte karmer med profilerte malte/fabrikkmalte dørblad av varierende alder.
Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er totalrenovert i 2018, hvor også tekniske installasjoner, som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommet i form av erklæringer om utført arbeid for alle involverte fag.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommel.

• I vaskerom hvor gulvet ikke regelmessig utsettes for bruksvann (uten dusj), er det ikke nødvendigvis krav om fall på hele gulvflaten. Eventuelt lekkasjevann skal imidlertid kunne ledes til sluk fra steder hvor lekkasjevann kan forekomme. Det vanntette sjiktet skal i alle ytterkanter ligge minimum 25 mm. høyere enn overkant slukrist. Det ble målt ca. 3 mm høydeforskjell fra slukristen til gulv ved dørterskel. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 4,5 cm, så fremt denne er tett er det ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller krav. Sluket må jevnlig holdes rent.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rørfordelerskap og skyvedørsgarderober.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang under trapp) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommets tettesjikt/membran er ikke endret siden byggeåret. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt eller lekkasjer, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en renovering.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, og utførelsen og brukte produkter er derfor ikke verifisert. Det er dermed usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert, var krav og praksis knyttet til dokumentasjon annerledes enn i dag. Manglende dokumentasjon må derfor ses i sammenheng med våtrommets alder og tidspunktet for utførelsen.

TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie og flis på vegger og malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist hull våt sone etter tidligere innfestinger, samt hull ved rørgjennomføringer under servant.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene kan gi vanninntrengning og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Hull og rørgjennomføringer må tettes med en egnet løsning som ivaretar tettesjiktets funksjon.

• Avvikene i dusjsonen medfører ingen større risiko forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett.Hullene bør uansett tettes med silikon, og en bør av til sjekke hullene og eventuelt vedlikeholde med ny silikon ved behov.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk.

Det er lagt nyere fliser oppå de opprinnelige flisene, med unntak av området under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det ble påvist bom (hulrom under) enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Stedvis bom i flis krever normalt ingen tiltak, forutsatt at flisene sitter godt fast og at tettesjiktet under fortsatt er intakt.

Avviket og omfanget bør likevel observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling eller om fliser løsner. Dersom fliser løsner, kan de som oftest limes på nytt og fuges.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktets alder tilsier begrenset gjenværende levetid og økt risiko for svikt og lekkasjer. Oppgradering anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Frem til dette gjennomføres, bør det følges med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer.

Våtrommet kan fortsatt benyttes med dagens bruk med lukket dusjkabinett, som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger og reduserer risikoen for fuktskader. Dusjkabinettet gir imidlertid ingen sikkerhet for tettesjiktets tilstand. Ved overgang til åpen dusjløsning må det påregnes oppgradering av tettesjikt i våtsonene og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning til sluk.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av tettesjikt/membran, inkludert nødvendig fjerning og tilbakeføring av berørte overflater for å gjennomføre arbeidet. Estimatet omfatter ikke utskifting av sanitærutstyr, innredning eller oppgradering av rør- og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er totalrenovert i 2015, hvor også tekniske installasjoner, som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommet i form av erklæringer om utført arbeid for alle involverte fag.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har to sluk hvor sluk utenfor dusjsonen er i plastmateriale og sluk i dusjsonen er slukrenne i stål med plastsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.



Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjnisje med skyvbar glassdør, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Det nevnes at det på befaringsdagen ble registrert indikasjoner på lekkasje ved vanntilkobling under servanten. Dette er imidlertid ifølge eier etter irr på metallnettingen på tilførselsslangene som nå er utbedret av rørlegger.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med laminatflis på gulv med gulvvarme, malte slette overflater og malt tapet på vegger med glassplate mellom benkeplate og overskap og malte himlingsplater med spotter på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Rommet har utgang til terrasse.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med laminatflis på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

ETASJE1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilluftsventil eller spalte i/under dørbladet for å sikre bedre luftgjennomstrømning når døren er lukket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannledninger i kobberrør og plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på vaskerom med overløp plassert ned mot gulv. Det er kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve boligen som er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det ble utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Enkelte kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte rør er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det er utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Enkelte plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det er kun utført visuell kontroll av synlige avløpsrør. For en grundigere undersøkelse, herunder kontroll av rørenes innvendige tilstand, kan kamerainspeksjon gjennomføres dersom rørene er tilgjengelige og egnet for dette. Ved behov kan også vedlikehold i form av høytrykkspyling vurderes. Slike undersøkelser og tiltak kan utføres av et autorisert rørleggerfirma med nødvendig kompetanse og teknisk utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive postene. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse
Luft-til-luft-varmepumpe montert i trappeløpet i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

For varmepumper gjelder følgende generelle anbefalinger: Filter bør rengjøres ca. hver 4.–6. uke i fyringssesongen (høst–vinter), eller oftere dersom anlegget er mye i bruk. Det anbefales service minst hvert 2. år.

Kontroll av tekniske installasjoner er begrenset til registrering av alder, synlige avvik, og eventuelle opplysninger fra selger. Dersom det ønskes en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, må dette utføres av fagpersonell med nødvendig spesialkompetanse og teknisk utstyr.

Generelt kan en varmepumpe forventes å ha en levetid på omkring 12–15 år, avhengig av blant annet bruk, kvalitet og vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank på 282 liter plassert på vaskerom i kjeller. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 automatsikringer (vippebrytere) plassert i kjellerbod/smørebod. Kontroll av det elektriske anlegget ble ifølge eier utført for ca. 5 år hvor påviste avvik ble utbedret. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• For elektriske anlegg, og særlig der det er usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse, og/eller hvor dokumentasjon helt eller delvis mangler, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en fullstendig teknisk kontroll av anlegget.

Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har nødvendig kompetanse og myndighet til å utføre slike kontroller, vurdere eventuelle utbedringsbehov og gjennomføre nødvendige tiltak. En slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke er synlige ved en ordinær visuell kontroll, og som kan kreve utbedring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnens sammensetning er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller svikt i tilgjengelige deler av grunnmur og fundamentering. Grunnforholdene er ikke undersøkt nærmere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Utvendig fuktsikring/dreneringen er fra byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og lar seg ikke kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Dreneringens og fuktsikringens alder gir usikkerhet om gjenværende funksjon og levetid. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner på betonggulv i kjelleren, men årsaken er ikke avklart. Indikasjonene dokumenterer ikke i seg selv svikt i dreneringen.

Det anbefales jevnlig kontroll av kjelleren, særlig etter perioder med mye nedbør og snøsmelting. Ved vedvarende eller økende fukttegn bør årsak og behov for tiltak undersøkes av fagkyndig. Utbedring eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring kan bli nødvendig. Se også punktet «Rom under terreng».

For en grundigere undersøkelse, herunder kontroll av rørenes innvendige tilstand, kan kamerainspeksjon gjennomføres dersom rørene er tilgjengelige og egnet for dette. Ved behov kan også vedlikehold i form av høytrykkspyling vurderes. Slike undersøkelser og tiltak kan utføres av et autorisert rørleggerfirma med nødvendig kompetanse og teknisk utstyr.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur er oppført i betong i isolerte forskalingselementer (Thermomur el. lign). Thermomur er forskalingselementer som stables opp som byggeklosser og som etter ifylling av betong gir ferdig vegg med tosidig isolering. Blokkene er formstøpt i ekspandert polystyren (EPS). Grunnmuren er innkledd på innsiden, og pusset/slammet på utsiden. På grunn av dette blir også kontrollen meget begrenset. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurene rundt boligen er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er flere steder påvist en del skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Vurderingen og tilstandsgraden er basert på alder og enkel funksjonskontroll ved tapping av vann. Ved behov for nærmere kontroll kan avløpsledningene undersøkes med kamerainspeksjon via tilgjengelig stakepunkt. Høytrykksspyling kan være aktuelt som vedlikeholdstiltak.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og er over 25 år gamle. Det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

For eventuell nærmere kontroll av avløpsrør kan det foretas kamerainspeksjon, dersom dette er praktisk gjennomførbart. Eventuelt vedlikehold kan bestå av høytrykksspyling av avløpsledningene.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler rekkverk på en liten del terrasse ved stuen.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av utvendig trapp.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men for å hindre snøras som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer, anbefales det å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskrifter. Dette gjelder spesielt der takflater vender mot oppholdsområder, inngangspartier eller gangveier.

• Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm.).

• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,95 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

• Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm.).

• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,95 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

• Rekkverk må monteres på terrasse for å lukke avviket.

• Det anføres at høyden ned til bakken er relativt lav (ca. 60 cm) og det er mykt underlag (gress/grus), men høyden utløser likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

• Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å tilpasse rekkverk til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten, særlig med hensyn til barn og risiko for fall.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk opp til dagens krav, med det anbefales med tanke på sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er krav om håndløper på begge sider av trappeløpet.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt.

• For elektriske anlegg, og særlig der det er usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse, og/eller hvor dokumentasjon helt eller delvis mangler, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en fullstendig teknisk kontroll av anlegget.

Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har nødvendig kompetanse og myndighet til å utføre slike kontroller, vurdere eventuelle utbedringsbehov og gjennomføre nødvendige tiltak. En slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke er synlige ved en ordinær visuell kontroll, og som kan kreve utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

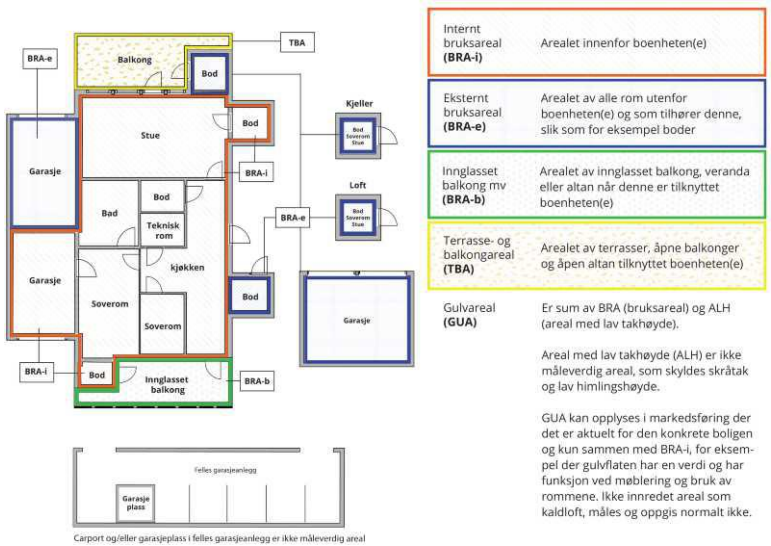
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Kjeller	73			73			73
Etasje1	79			79	51		79
Etasje 2	75			75	16	3	78
SUM	**227**				**67**	**3**	**230**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, vaskerom, soverom, bod, hobbyrom, bad, gang 2, bod/smørebod		
Etasje1	Entré, toalettrom, stue med trapp, kjøkken		
Etasje 2	Loftstue med trapp, gang, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kjeller: Opprinnelige boder og badstue er omdisponert til en større bod og gang, og dusjrommet er endret til bad. Vaskerommet er utvidet ved innlemming av opprinnelig bod. Rommet betegnet «disp./stue» benyttes i dag som soverom. Rominndelingen ved hobbyrom, gang og bod er også endret.
Kommunens vedtak av 28.06.2006 gjelder innredning/bruksendring til trimrom og kjellerstue. I vedtaket presiseres det uttrykkelig at tiltaket ikke gjelder soverom. Dagens bruk som soverom er dermed ikke dokumentert godkjent gjennom dette vedtaket.

Etasje 1: Opprinnelig garderobe ved entré er innlemmet i entré-/gangarealet. Toalettrommet har endret størrelse og adkomst. Skillet mellom hall og stue er åpnet, og kjøkkenets åpning mot stuen er endret.
Etasje 2: Begge de mindre soverommene er redusert til fordel for utvidet loftstue. Badet er redusert, og det er etablert separat gang med adkomst til altanen. Adkomst til veranda på motsatt side er flyttet fra det mindre til det største soverommet.

Innvendige planendringer mellom rom som allerede er godkjent som hoveddel, er normalt ikke søknadspliktige, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre søknadspliktige forhold. Relevante krav til blant annet romhøyde, dagslys, ventilasjon og rømning må likevel ivaretas.

For kjelleren foreligger det godkjenning fra 2006 for innredning til trimrom og kjellerstue. Vedtaket presiserer at godkjenningen ikke gjelder soverom. Dagens bruk av kjellerrom som soverom er derfor ikke dokumentert godkjent gjennom dette vedtaket. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av garasjens økte lengde og innelukking av opprinnelig åpen carport.

Godkjenningsstatus og eventuelt behov for søknad må avklares med kommunen. Ved en eventuell søknad må relevante krav vurderes ut fra tiltakets art og bygningens forutsetninger, herunder brannsikkerhet og rømningsforhold. Rapporten tar ikke stilling til om dagens løsninger kan godkjennes, eller om det kan gis unntak fra enkelte tekniske krav. Nærmere informasjon finnes på kommunens nettsider: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje 1, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen avviker fra godkjente tegninger ved at den er oppført med noe større lengde, og at delen som er vist som åpen carport, i dag er lukket og benyttes som garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon i mottatt kommunepakke som viser at disse endringene er omsøkt eller godkjent.

Garasjens økte lengde og innelukking av opprinnelig åpen carport er ikke dokumentert godkjent. Godkjenningsstatus og eventuelt behov for søknad må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til om dagens utførelse kan godkjennes.

Nyere håndverkstjenester

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

Sigrid Johansens veg 18A , 7025 TRONDHEIM
Gnr 103 - Bnr 1265
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.10.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Dag Linthoe Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	103	1266		0	19 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigrid Johansens veg 18A

Hjemmelshaver
Halvorsen Dag Linthoe

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Kommentar
Garasjen ble ombygd/påbygd i 1993. Byggeåret er basert på opplysninger fra byggesøknader.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har frittstående garasjebygg med 2 separate garasjer hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har 2 automatiske leddporter og 1 elbillader.

Det registreres en del fuktskjolder med fuktutslag i undertak på innsiden som tyder på at det kan være svikt i utvendig tekking. Det ble også påvist manglende takstein/beslag mot vindskier på baksiden av garasjen. Tiltak/vedlikehold må påregnes.

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	12.10.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	8	Nei
Energiattest	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunepakke	14.10.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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	
Sigrid Johansens veg 18A, 7025 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370927**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10492289**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **1265**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **227,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **227,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
103,68

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **05.10.2026**

ORDRENR: 9525649

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**103**	**Bnr:**	**1265**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A, 7025 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1729,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1729,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1876,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 609,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 609,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 5827,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1832,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1832,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1915,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1832,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 1832,00,- i august 2026

BELØP (norske kroner): 1915,00,- i september 2026

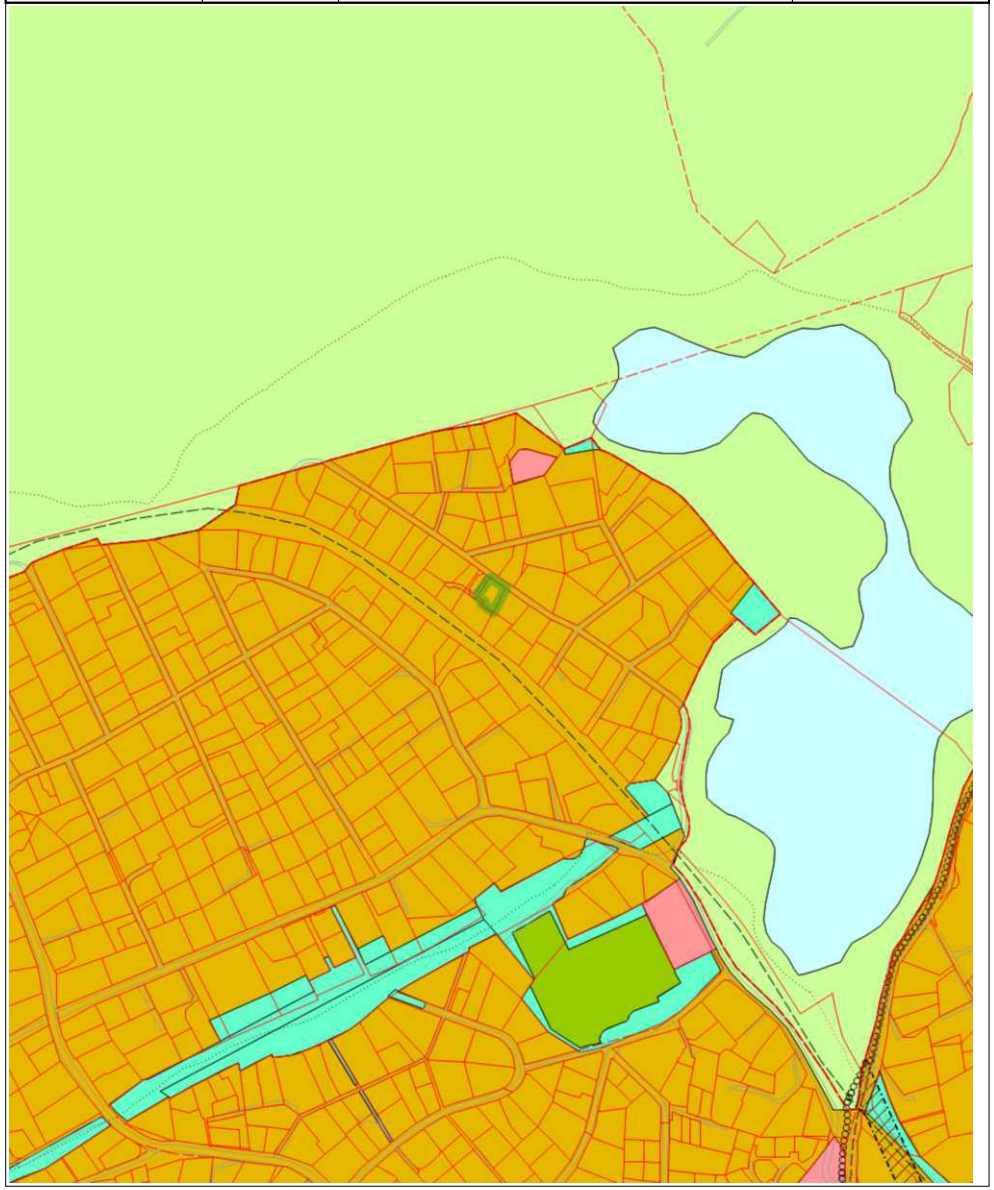
SUM (norske kroner): 23537,00

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1265	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

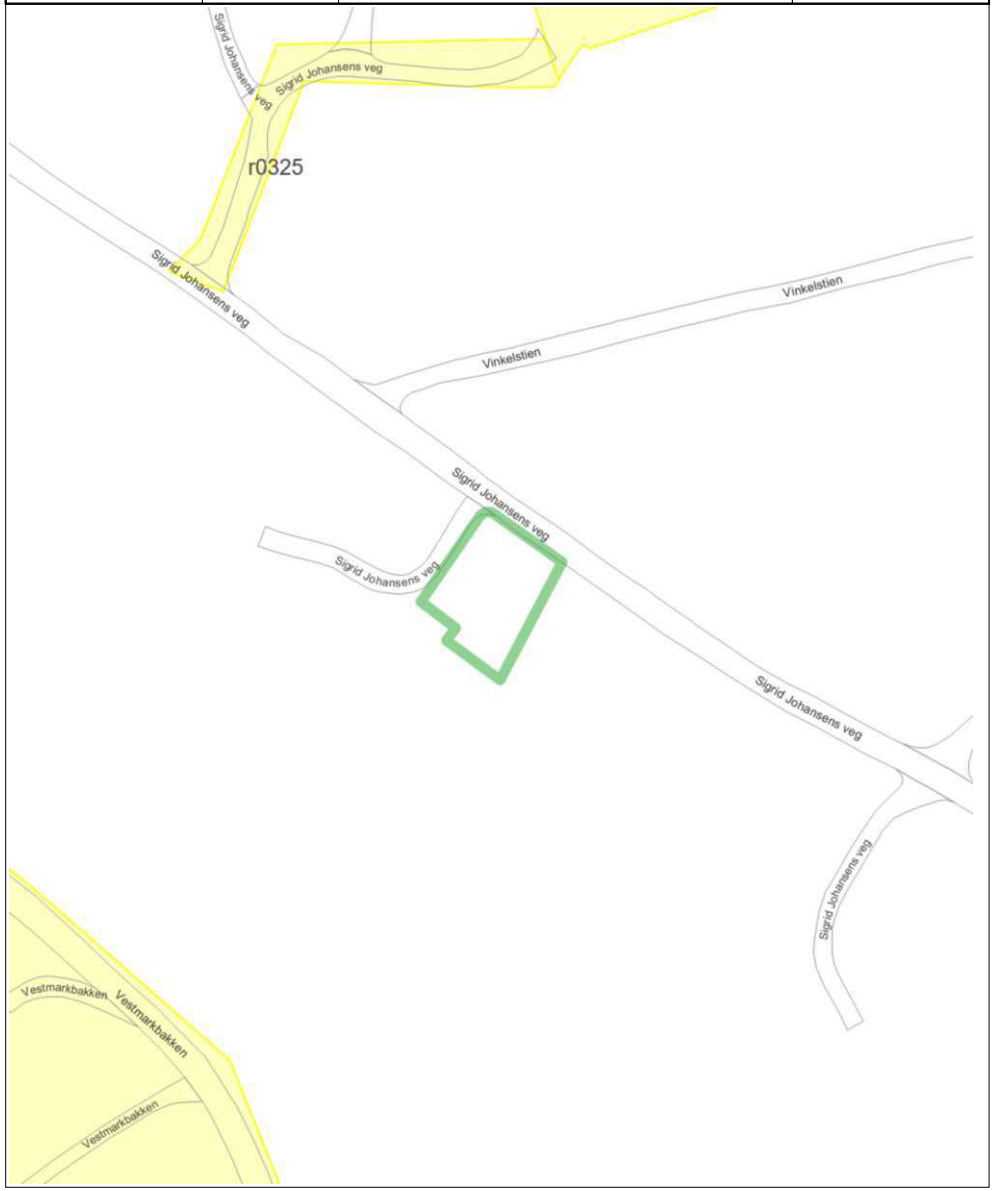
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Idrettsanlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Byggegrense - marka
- Sporveg
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1265	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

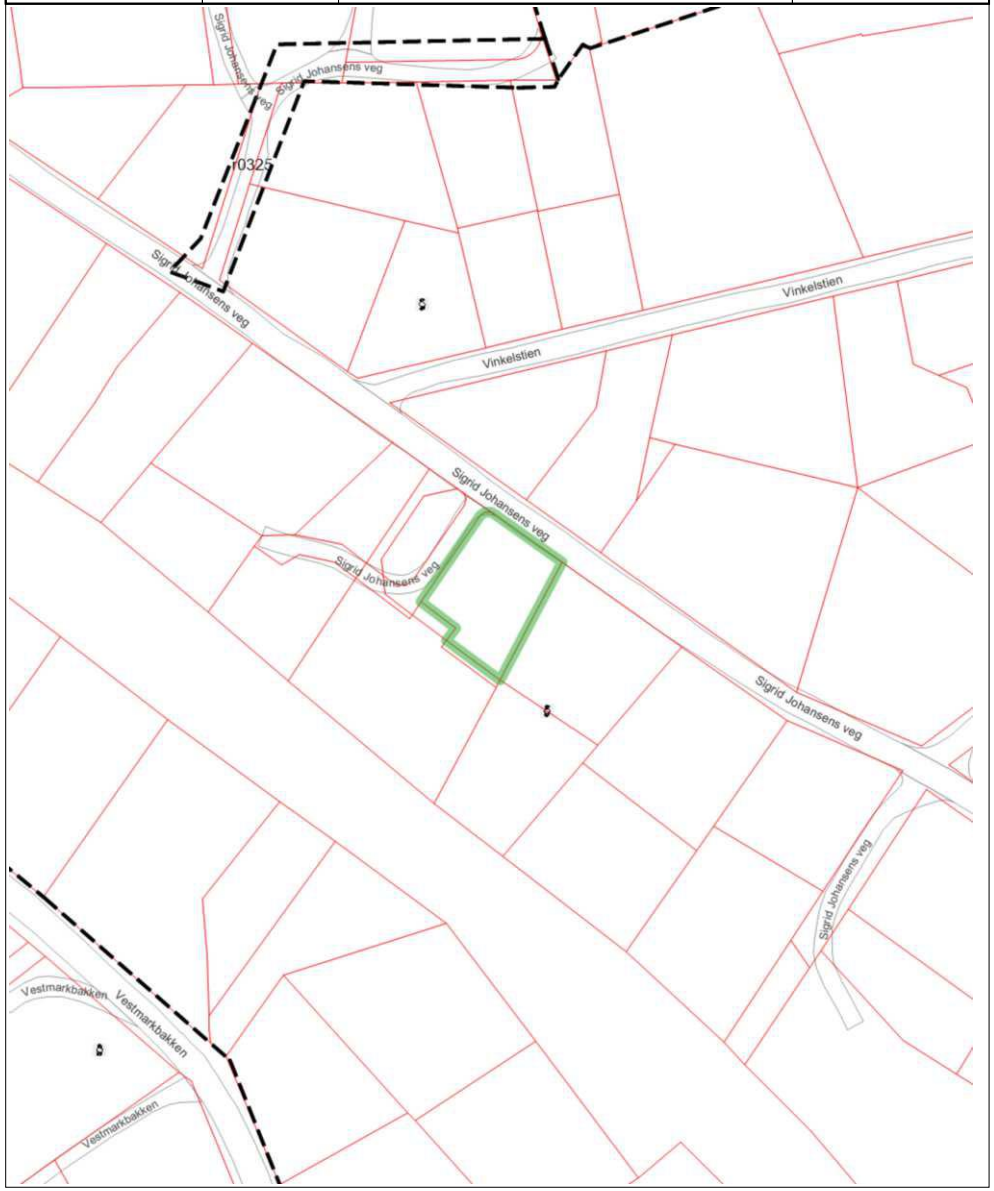
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1265	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1265	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Jernbane
- Husnummer med bokstav
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1265	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sigrid Johansens veg 18A 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Svømmebasseng
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 1886/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

K.O.R.A. A/S
Rosenborg gt. 12

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE
GJENPART

BYGGESTED	Sigrid Johansens veg 18 A
BYGGHERRE	K:O:R:A:
BYGGEARBEIDETS ART	Bolig

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 14.10.1986. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt,og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse (vedtak) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i bygningsloven.

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

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET

den 06.11.86

fagsjef

Leif Olsen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 1581/06

Kjersti Ausen
Sigrid Johansens veg 18 A

N-7025 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Bergsmyr	06/15796/ oppgis ved alle henvendelser		28.06.2006

Sigrid Johansens veg 18 A, melding om tiltak for innredning av kjeller

Byggested: **Sigrid Johansens veg 18 A** Gnr.: **103** Bnr.: **1265**
Tiltakshaver: **Kjersti Ausen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 19.04.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 19.04, 22.05 og 13.06.2006 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder innredning av kjeller til trimrom og kjellerstue.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som bolig.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

106740/06

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/15796	28.06.2006

Vurdering/begrunnelse
I brev fra tiltakshaver dat. 03.06. 2006 presiseres det, på vår forespørsel, at tiltaket gjelder bruksendring til trimrom og kjellerstue, ikke soverom som var nevnt i de første dokumentene av 19.04. då.

Kjellerstue anses som et supplement til husets ordinære stue gjeldende brukertid og funksjon.

I kommuneplanens arealdel`s § 3 stilles det krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan for tiltak i området. I retningslinjer knyttet til kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.03 pkt. 1.2 er det gitt adgang at mindre tiltak kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene ikke vanskeliggjør fremtidig utnytting av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner.

Byggesakskontoret dispenserer iht. pbl. § 7 fra kommuneplanens arealdel § 3 og godkjenner tiltaket med bruksendring av kjeller til trim-/kjellerstue.

Som særlige grunner finner byggesakskontoret at tiltaket ikke vanskeliggjør fremtidig utnytting av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner og at de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivingen skal ivareta ikke i vesentlig grad berøres av tiltaket og slik er ivaretatt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av kjeller.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdels § 3. Det vises til ovennevnte begrunnelse.
Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Eventuelle rørarbeider må meldes Trondheim bydrift.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

106740/06

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Stikkledninger
Stikkledninger for vann og avløp gjennom annen eiers grunn

Doknr: 1064959 Tinglyst: 17.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 103 bnr. 1265 Adresse Sigrid Johansens v. 18 A
og eier av gnr. 103 bnr. 1652 Adresse SIGRID JOHANSENS VEG 0
er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 103 bnr. 1652 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 103 bnr. 1265 Ledningene legges etter følgende trase: Gjennom hekk inn i hage til 103/1265
(beskrivelse) frem til hovedledninger i (vei/gate og lignende).

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av kommunalteknisk avdeling. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

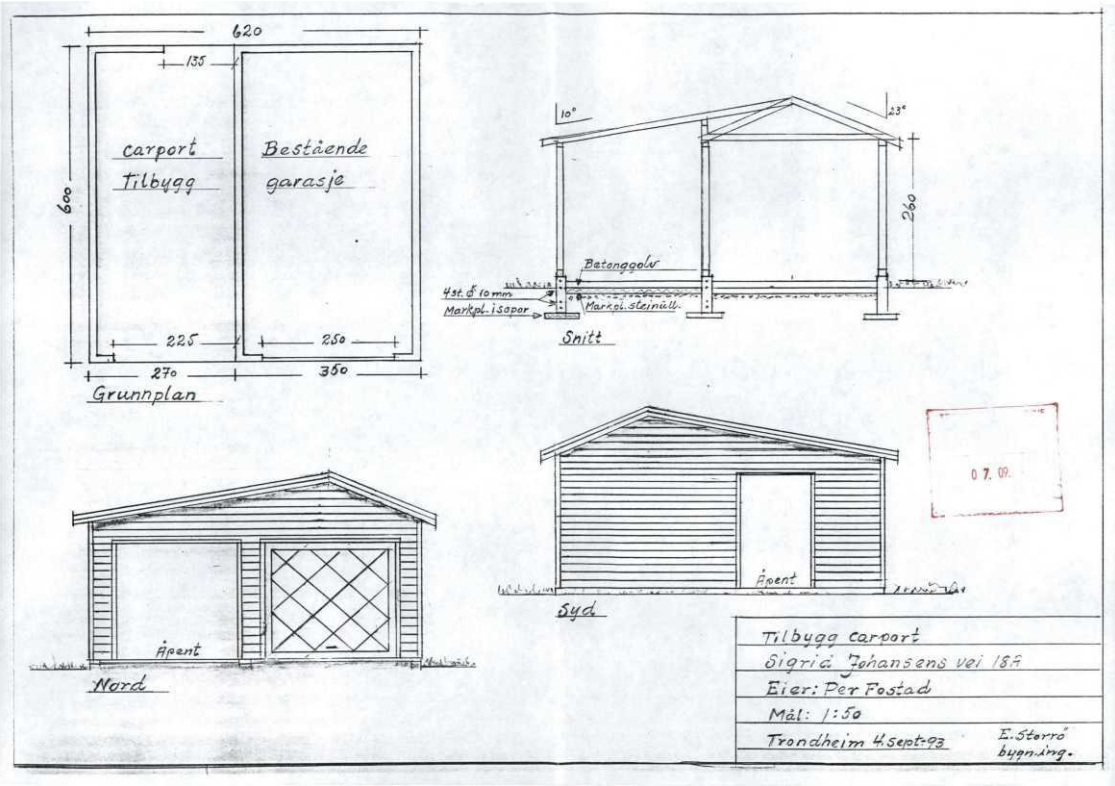
Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen oppnevnes av Trondheim Tingrett

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Trondheim kommune kommunalteknisk avdeling.
Overenskomsten skal tinglyses.

Trondheim, 10.02.2016
EDVARD HAFNÆS

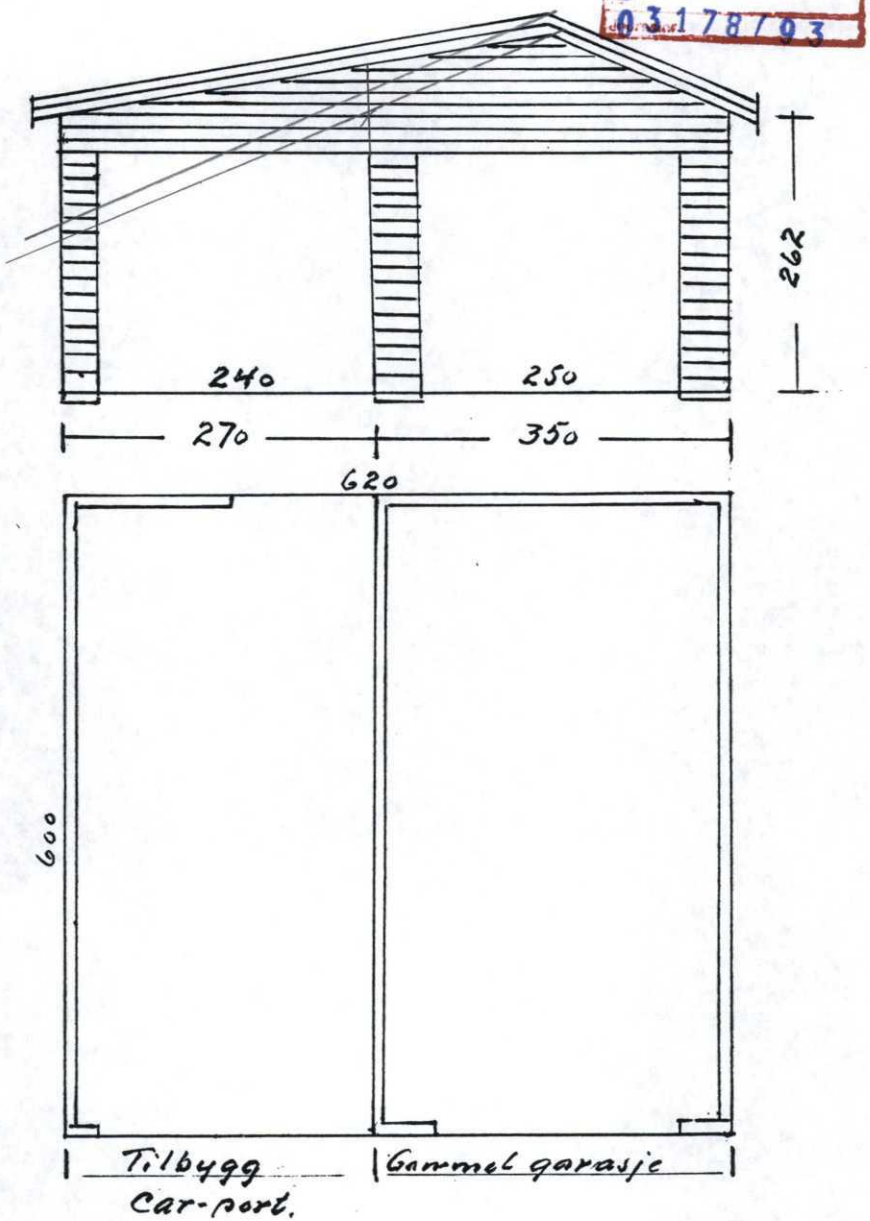
Trondheim, 100216
JAG L. HARVORSEN

Rett kopi bekreftes



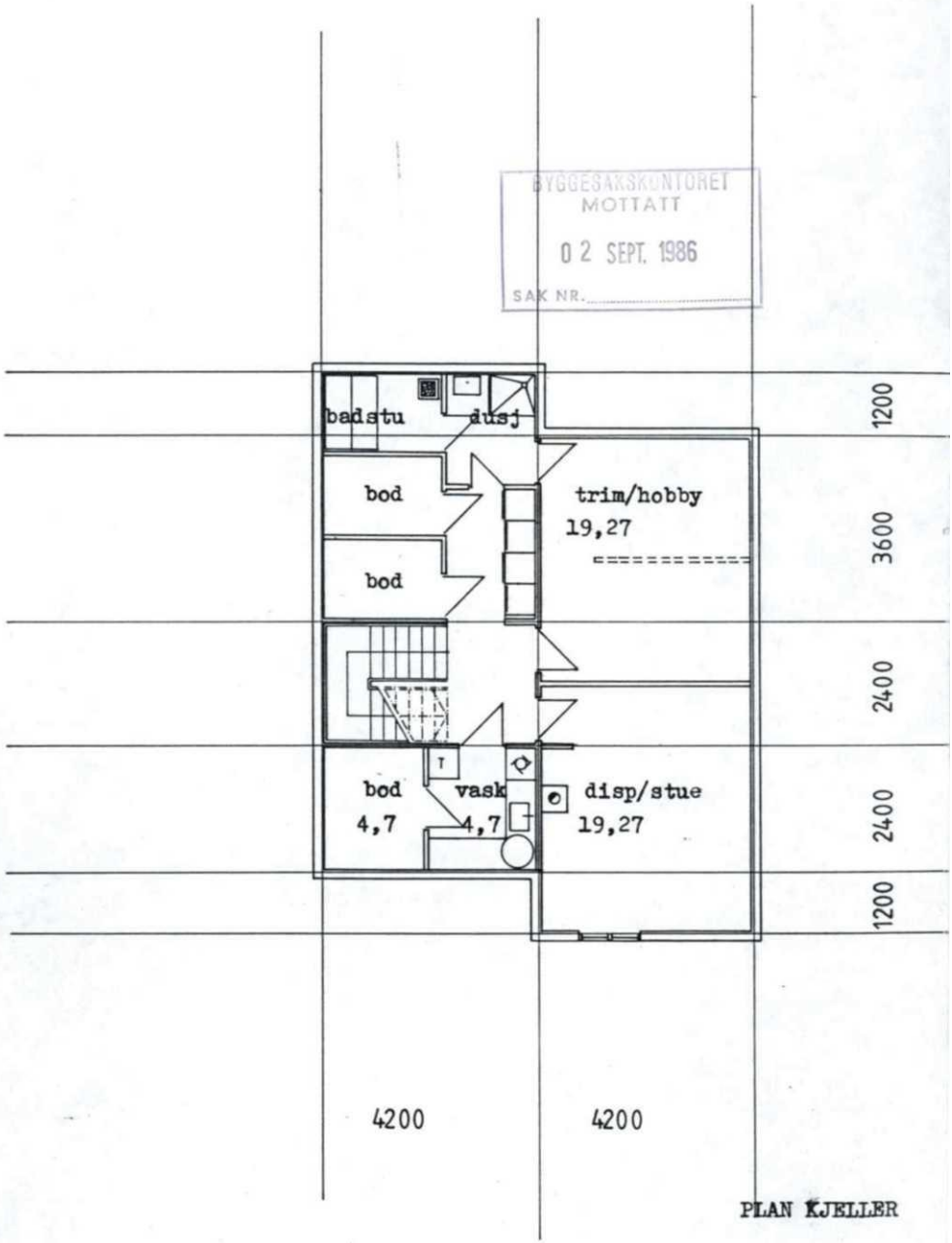
Tilbygg til garasje for Per Foslad,
Sigrid Johansens vei 18A, Trondheim.

19.08.93
03178/93

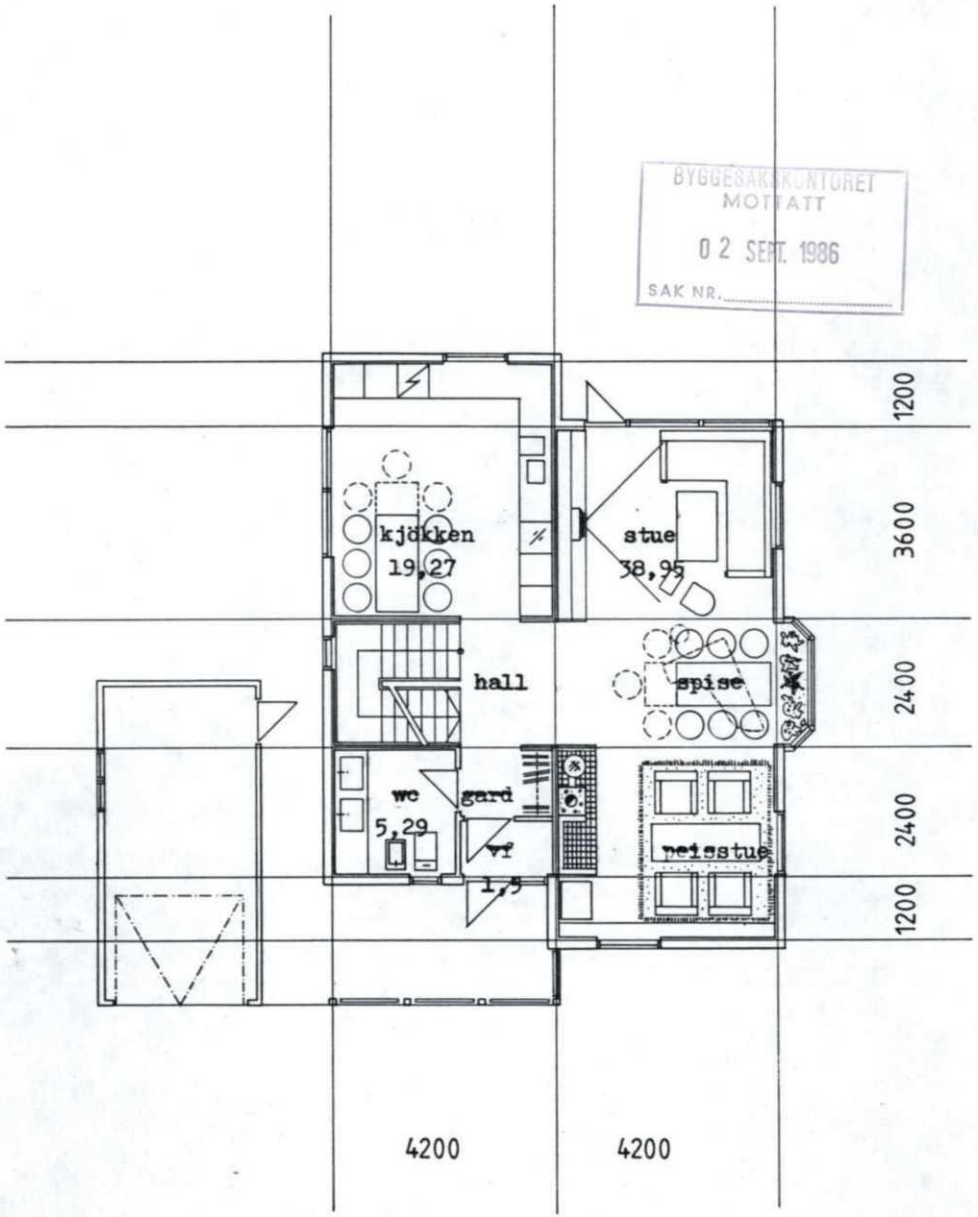


Mål: 1:50 25/6-93. F.S.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 SEPT. 1986
SAK NR.

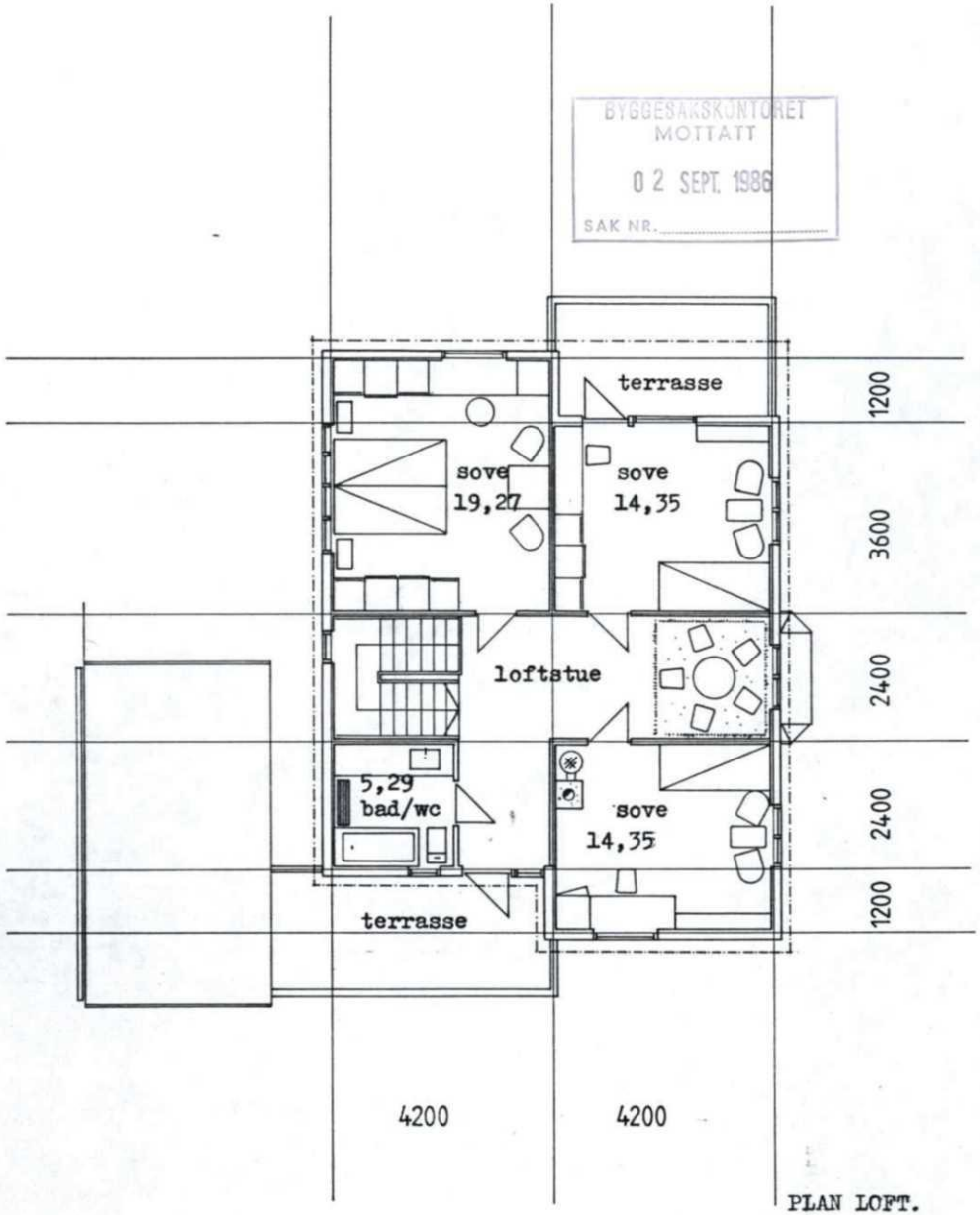


PLAN KJELLER



PLAN 1.etg.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
0 2 SEPT. 1986
SAK NR.



PLAN LOFT.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
0 2 SEPT. 1986
SAK NR.

DELEGASJONSVEDTAK
14.10.86 01886
BYGGESAKSKONTORET

Halvorsen, Dag Linthoe
12.10.2026
Signed bankID

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

Dag Linthoe Halvorsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sigrid Johansens veg 18A
7025 TRONDHEIM

5001-103/1266/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Nyoppusset bad i 2015.
I 2017: Lekkasje. Viste seg å være pga min datter som satt i dusjen, med hånddusjen pekende oppover. Kom da vann innunder dekkplaten til innebygd armatur. og ned i etasjen under pga feilmontert klemring rundt slange til siklemikken i blandebatteriboksen. Utbedret av utførende firma, med skifte av himling i etasjen under, samt tetting av lekkasje i boksen rundt blandebatteriet.
Ellers ikke.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Byggmester Hofstad

Beskrivelse av arbeidet: Skjult dusjopplegg, lekkasje fra boksen inne i veggen. Denne veggen ble åpnet, og lekkasjen tettet. Tørket opp, veggen reetablert. Himling skiftet i etasjen under.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester Hofstad

Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad, inkl riving av det gamle. Etablering av dusj og opplegg for vask. Fliser i gulv og vegger. Varmekabler i gulv.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Byggmester Hofstad

Beskrivelse av arbeidet: Fullrenovering av vaskerom i kjelleren, etablering av varmekabler i gulv, gulvfliser og gips i vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, samt utslagsvask

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

• **Ja**

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

vaskerommet helt nybygd

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Vannlekkasje fra taket i den minste garasjen

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet takstein, lekter og papp, lagt ny papp og lekter, takstein på plass. Ikke sett lekkasjer etterpå.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bredeveien Bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flere vinduer i stua
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Jørn-Tore Berg

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i trappeoppgang til andre etasje
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Jørn-Tore Berg

Beskrivelse av arbeidet: Skifte terrassedør ut fra soverom i 2 etg Skifte vindu soverom 2 etg (ikke utført ennå, vindu og dør leveres ultimo okt)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvindu
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dør ut fra kjøkken til platting
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassedør og vinduer i stua mot hagen

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trondheim Stein

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget trapp og steinlegging av gårdsplass

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret taklekkasje i liten garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet platting utenfor stue /kjøkken
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet gelender veranda andre etasje

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lekkasje i hovedvannledning på utsiden av huset, før stengekran.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Slettås

   Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp, skiftet lekk kran under bakken. Lå i veien inn til naboeiendommene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte en del av sentralt avtrekksanlegg. Koblet bort, og etablert separat avtrekk ut gjennom vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn på stue, godkjent av brann- og feiervesen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Downlights i gangen

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

   Firmanavn: Bredeveien bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Downlights i stua, samt opplegg for taklampe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Vintervoll

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av el-billader

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Ja**

Gårdsplassen er utvidet noe utover tomtegrensa mot naboen i nr 16. Vi har en muntlig avtale om å bruke denne delen som gjesteparkering

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

SIGRID JOHANSENS VEG 18A

Nabolaget Ferstadmarka/Ugla nordre/Kyvatnet - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kyvannet Linje 9	**4 min** 0.4 km
Skavlans veg Linje 11, 50, 108	**8 min** 0.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	**8 min** 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**12 min** 6.9 km
Trondheim Værnes	**41 min**

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	**18 min** 1.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	**19 min** 1.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	**5 min** 2 km
Stavset skole (1-7 kl.) 367 elever, 24 klasser	**5 min** 2.7 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	**13 min** 1.1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	**5 min** 2.4 km
Skansen Videregående Steinerskole	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

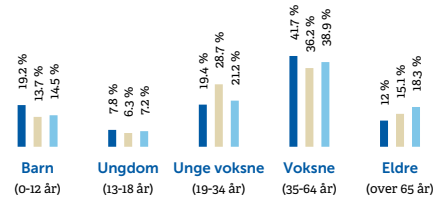
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ferstadmarka/Ugla nordre/...	1 426	538
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år) 69 barn	**5 min** 0.5 km
Kyvatnet naturbarnehage (1-5 år) 54 barn	**12 min** 1.1 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 71 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dalgård	**15 min**
Coop Extra Ugla	**16 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

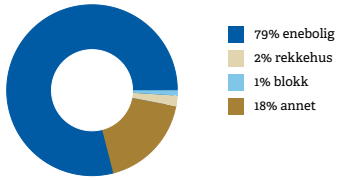
TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

SPORT

Sigrid Johansens veg, ballløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Myra Idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	**8 min** 0.7 km
3T-Byåsen	**5 min**
EasyFit Byåsen	**6 min**

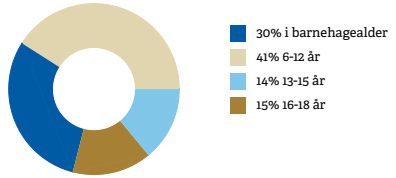
BOLIGMASSE



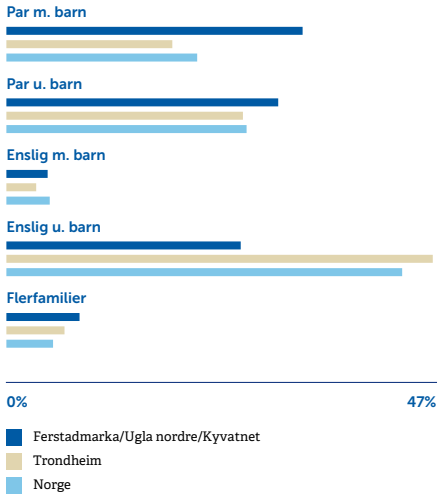
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**5 min**
Vitusapotek Havstad Torg	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

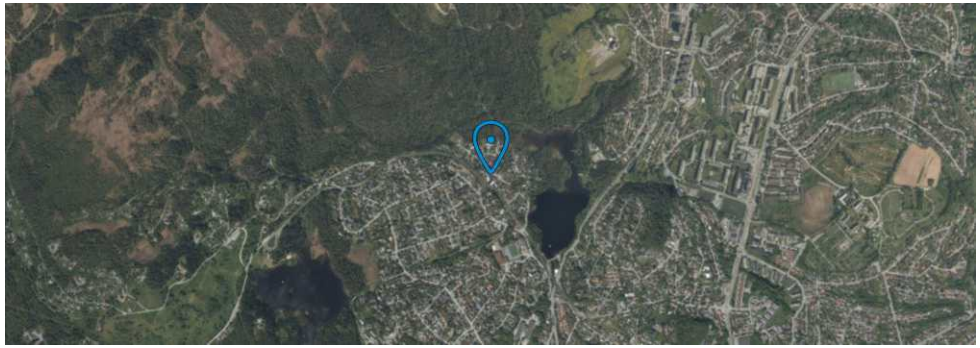


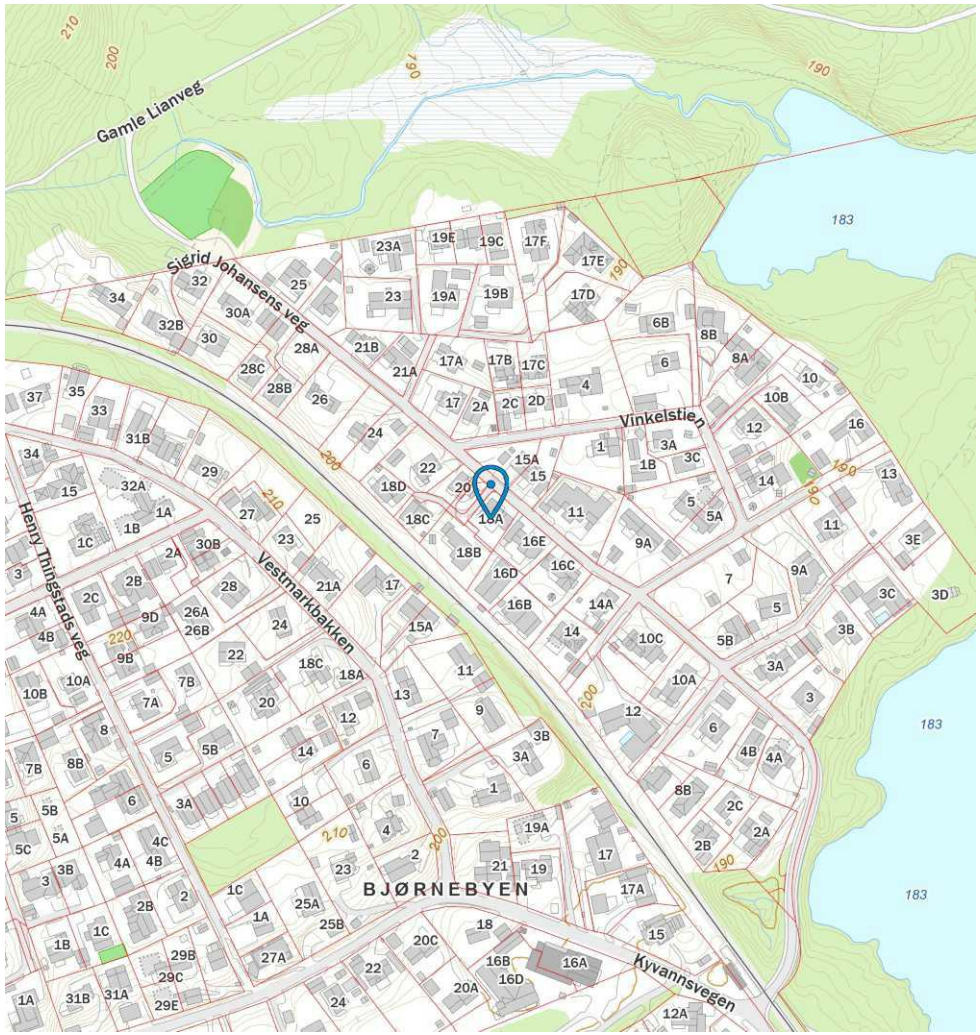
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

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





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

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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 35260268 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Sigrid Johansens veg 18A, 7025 Trondheim.
Gnr. 103, Bnr. 1265 og Gnr. 103, Bnr. 1266, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35260268
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

EiendomsMegler 1

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no