

Velkommen til

Brøsetflata 8, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brøsetflata 8
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	191 / 165 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brøsetflata 8, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 164, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 185 140,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 175 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.936,- er for Oktober 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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

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

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

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

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 52 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje og på egen tomt/gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 156 m² på eiet tomt.

Tomt bestående av en romslig gårdsplass/gårdsrom og en hage som går langs begge kortsidene av boligen, samt at den største delen av hagen befinner seg på motsatt side - sett fra gårdsrommet.

Ifølge kartutsnitt mottatt fra Trondheim kommunen for eiendommen, ser det ut til at vann-/kloakkledning ligger plassert rett ved garasjen (nordsiden) på eiendommen. Ledningskart viser sjelden eksakt plassering av rørføringer, men det opplyses om dette basert på kart mottatt fra kommunen.

Byggeår
1986 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Sokkeletasje: Gang, bad, stue, 2 soverom, rom innredet som soverom, bod og teknisk bod.

1 etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom.

Eksternt bruksareal:
Garasje

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Sokkeletasje (ca. 82m²):

Gang (12,7m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie og malte lettklinkerblokker på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Vedovn.

Bad (5,7m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speil. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue (21,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie over brystningspanel på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Sotluke. Uttak tele. Utgang til markterrasse.

Rom innredet som soverom (10,4m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 1 (9,8m²):
Limt belegg på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2 (10,9m²):
Vegg-til-vegg teppe på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Teknisk bod (3,6m²):
Malt betongflate på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Varmtvannstank. Vanninntak-stoppekran-vannmåler. Stakeluke.

Bod (3,2m²):
Malt betongflate på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.

1.etasje (ca. 83m²):
Vindfang (2,6m²):
Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Trepanel i himling.

Gang (8,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie over malt brystning på vegger. Trepanel i himling.

Bad (7,0m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte flater og malt strie på vegger. Malte plater i himling. Rommet fremstår med gulvmontert toalett. Servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (10,3m²):
Parkett på gulv. Malt strie over malt brystningspanel på vegger med flis over benker. Himlingen er belagt med trepanel. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplaten er i heltre med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator.

Stue/spisestue (42,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Utgang til varmepumpe. Vedovn. Varmepumpe.

Soverom (10,5m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Diverse: Loftsluke.
Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Adkomst
Se kart på annonsen for eksakt plassering. Vi oppfordrer ellers til å benytte karttjenester/GPS-løsninger for beskrivelse mht. visning - f.eks. Google Maps.

Byggemåte
Bolig:
Bygningen er en enebolig oppført i 1986 som er på én etasje over sokkel + kaldloft. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskiller i treverk. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass

Garasje:
Garasjen er oppført i 1988 og har støpt betongplate mot mark. Ringmur og yttervegger er oppført i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Utvendige fasader har også malt trepanel i liggende utførelse. Taket har saltaksform med plassbygde taksperrer i tre, og undertak av taktro, samt uisolert bindingsverk over ringmur/yttervegger. Yttertaket er tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i malt plastmateriale. Det er etablert dør og leddport i lakkert aluminium. Garasjeporten har automatisk styring.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående større hvitevarer på kjøkkenet følger. Øvrige hvitevarer følger ikke.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.09.1985

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

Oppvarming
Varmepumpe (helt ny i 2026), vedfyring og elektrisk oppvarming (bl.a. varmekabler i hele underetasjen, foruten boder)

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål, blå/grønnstruktur og turvegtrase iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0024ac Brøsetvegen 91B m. tilstøtende arealer (26.2.2009) (dette gjelder tilstøtende vei, samt at en liten del av tomten er en del av veien/grøtarealet) og r0024g Brøsetvegen 91 A, gnr. 14/73 (26.3.1985). Regulert til boligformål.

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

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

Privat stikkvei inn til eiendommen, der nødvendige kostnader og vedlikehold deles mellom denne eiendommen og naboer som benytter seg av samme vei. Dagens eiere har betalt ca. kr. 2.000,- for brøyting/strøing. Kostnad for dette kan variere mht. behov.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 1 738 741,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 954 963,- for 2023.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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
Arnt Olstad og Gørild Olstad

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
|Arealoppmåling er foretatt av takstmnann.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

Sokkeletasje:
- Opprinnelig rom kalt "klær" er i dag blitt omgjort til en teknisk bod (ikke søknadspliktig tiltak)
- Soverom merket "soverom 1" i denne etasjen er godkjent som bod (søknadspliktig tiltak og tiltaket er ikke omsøkt)
- Rom kalt hobbyrom benyttes i dag som stue (søknadspliktig tiltak og tiltaket er ikke omsøkt)

1. etasje:
- Opprinnelig vaskerom er i dag blitt omgjort til et bad (ikke søknadspliktig tiltak)
- Det er blitt bygget på en terrasse (søknadspliktig tiltak og tiltaket er ikke omsøkt).

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 5.625,-
Tilstandsrapport kr. 16.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.050,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-11-2025 av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (stemplet 03.09.1985), som er mottatt fra Trondheim kommune/megler.
- Det bemerkes at soverom 1 i kjeller er byggemeldt som bod. Dagens bruk og funksjonskrav er tilfredstilt som soverom, men er ikke omsøkt.

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

For garasje foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Ytterdør
- Utvendig - Balkongdører
- Utvendig - Altan
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv

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

Takstmannens kommentar til areal:

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (stemplet 03.09.1985), som er mottatt
fra Trondheim kommune/megler.

Sokkeletasje:
- Det bemerkes at soverom 1 i kjeller er byggemeldt som bod.
Dagens bruk og funksjonskrav er tilfredstilt som soverom, men er ikke omsøkt.
- Hobbyrom er i dag stue.
- Klesbod er i dag teknisk rom.

1. etasje:
- Vaskerom er i dag fullverdig bad.

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

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Ikke fall mot sluk. Sprekk i to fliser under dusjkabinett pga. trykkbelastning fra dusjkabinettet

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

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1986
Beskrivelse av arbeidet: Påføring av asfaltbelegg på gulv og på vegg bak flis i dusjhjørne. Det ble senere lagt ny flis etter flislegging ved husets ferdigstillelse. Det har alltid vært dusjkar og dusjvegg, siste 15-20 år helt lukket dusj.

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken til rom i underetasje.
Liten vanninntregning i vegg under utetrapp fra frostsprengt vannrør til utekran. Liten vannlekkasje mellom murpipe og tak etter taksteinoppgradering nylig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: Skadebegrensningsfirma
Beskrivelse av arbeidet: Total nedriving av innvendig materialer, langvarig uttørking med varmluft og gjenoppbygging.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Autorisert rørlegger
Beskrivelse av arbeidet: Skifting av frostskadd rørdel.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt pipebeslag med asfaltlim.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Rensing og impregnering av takstein.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Tett avløp fra huset pga sammenpressing av rør gjennom bankettmur. Skyldes utvendig terreng komprimering. Forsikringskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Firmanavn: Skadebegrensingsfirma.
Beskrivelse av arbeidet: Utvendig oppgraving, utvidelse av hull i mur og utskifting av skadde rør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Enkel legging av innvendig strømkabel.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Liten skjevhet pga litt dårlig komprimert fyllmasse under armert betongplate som garasjen står på. Oppsto kort tid etter bygget var ferdig. Har vært helt stabilt i nesten 40 år etterpå.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

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

- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Rep. av oppvaskmaskin.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Del av eiendommen omfattes av Trondheim kommunes grøntplan som setter noen begrensninger på bruk av eiendommens areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 27.11.2025
- Tilstandsrapport datert 24.03.2026
- Energiattest
- Midlertidlig brukstillatelse datert 03.09.1985
- Byggegodkjente tegninger datert 20.06.1985
- Kommunale avgifter
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart

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

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

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

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

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







Plantegning



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






















THE BEATLES
KONFLIKT
AXEL






Electrolux















Plantegning



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






Claude Monet


X-MAG


FERDINAND FINNE


COMPAGNIE INTERNATIONALE
ORIENT EXPRESS




beko




DANMARK













Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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

Notater

Notater

BRØSETFLATA 8

Nabolaget Brøset/Bromstadekra - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøsetflata	Linje 12, 113	2 min / 0.1 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	23 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 5.1 km
Hospitalskirka	Linje 9	12 min / 5 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	16 min / 1.4 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	18 min / 1.4 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	23 min / 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	20 min / 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	7 min / 3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	21 min / 1.7 km
Cissi Klein videregående skole		21 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

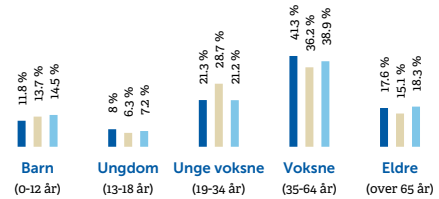
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 92/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brøset/Bromstadekra	410	167
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år)	53 barn	9 min / 0.6 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	62 barn	10 min / 0.9 km
Brøset barnehage (1-5 år)	97 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Valentinlyst	Post i butikk	11 min / 0.7 km
Kiwi Valentinlyst		10 min

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 95/100

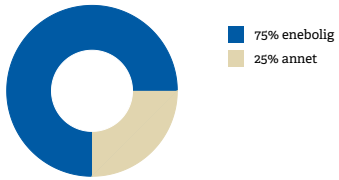
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke	Ballspill	6 min / 0.4 km
Eberg ballbane	Fotball	11 min / 0.9 km
Fresh Fitness Valentinlyst		11 min
TrenHer Angelltrøa		15 min

BOLIGMASSE



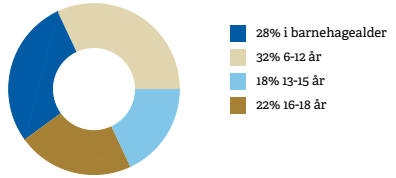
«Rolig område, lite trafikkstøy, landlig - men sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

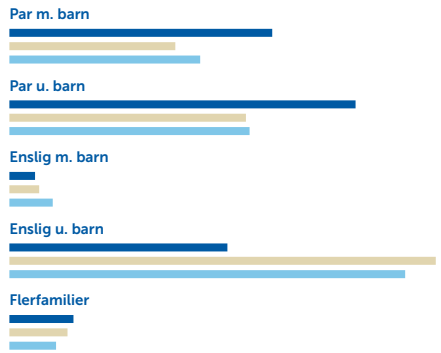
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Boots apotek Valentinlyst	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



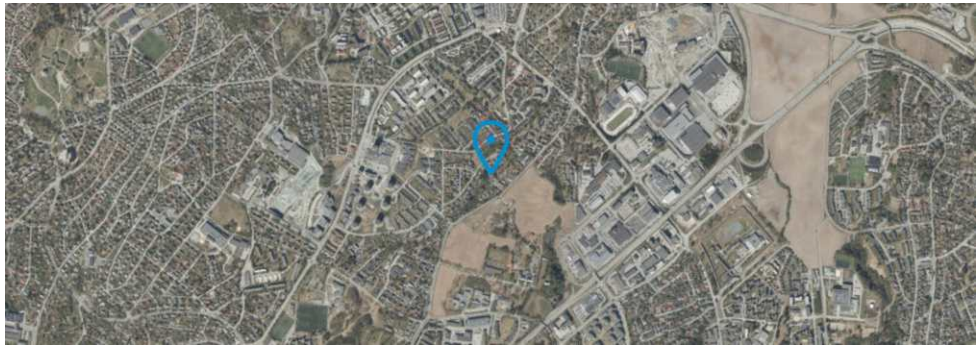
FAMILIESAMMENSETNING

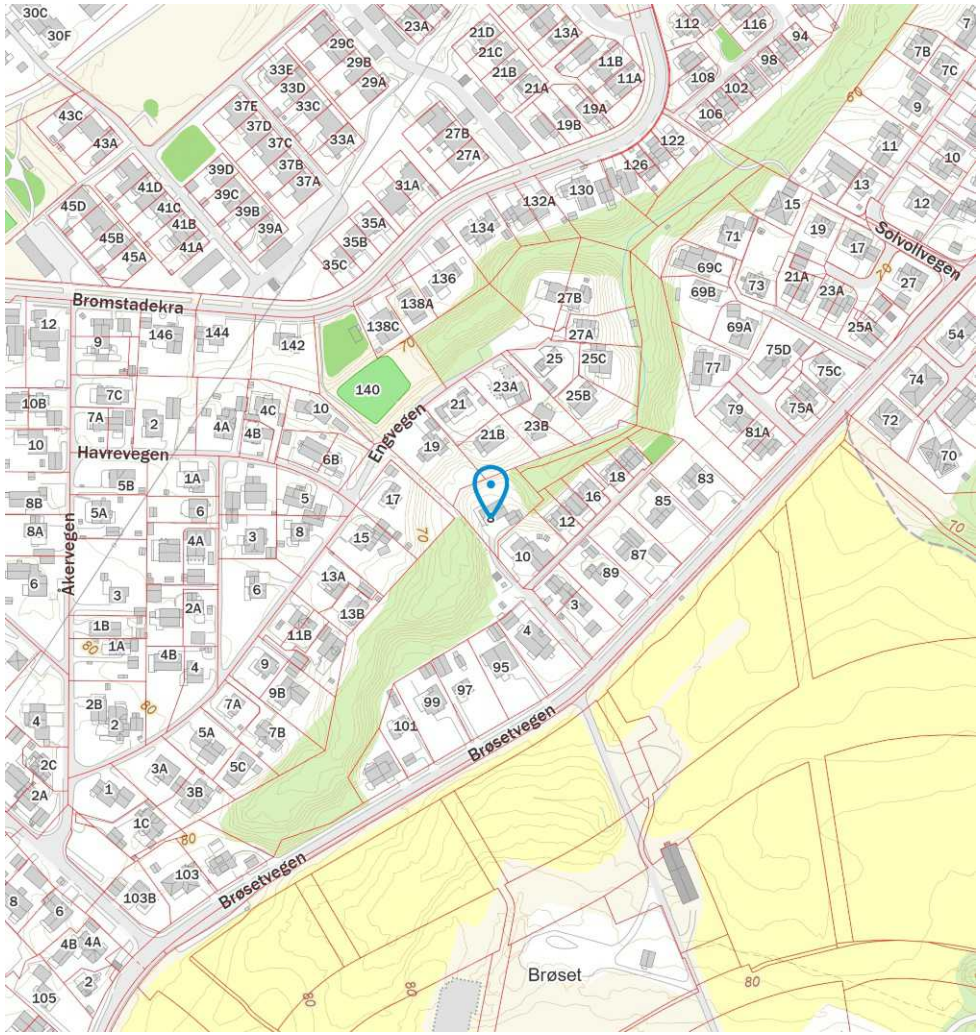


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

bankID SIGNERT 24.10.2025 Olstad, Arnt Erik
bankID SIGNERT 27.10.2025 Olstad, Gørild Iversen

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

Arnt Erik Olstad

Gørild Iversen Olstad

Boligen

Brøsetflata 8
7046 Trondheim

5001-14/164/0/0

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ikke fall mot sluk
Sprekk i to fliser under dusjkabinett pga trykkbelastning fra dusjkabinettet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Påføring av asfaltbelegg på gulv og på vegg bak flis i dusjhjørne. Det ble senere lagt ny flis etter flislegging ved husets ferdigstillelse. Det har alltid vært dusjkar og dusjvegg, siste 15-20 år helt lukket dusj.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken til rom i underetasje.
Liten vanninntregning i vegg under utetrapp fra frostsprengt vannrør til utekran. Liten vannlekkasje mellom murpipe og tak etter taksteinoppgradering nylig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: Skadebegrensningsfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Total nedriving av innvendig materialer, langvarig uttørking med varmluft og gjenoppbygging.

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

   Firmanavn: Autorisert rørlegger

   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av frostskadd rørdel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt pipebeslag med asfaltlim.

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?:** 2025

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Rensing g innpregnering av takstein.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tett avløp fra huset pga sammenpressing av rør gjennom bankettmur. Skyldes utvendig terrengkomprimering. Forsikringskade.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Firmanavn: Skadebegrensingsfirma.

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig oppgraving, utvidelse av hull i mur og utskifting av skadde rør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Enkel legging av innvendig strømkabel.

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?

- **Ja**

Liten skjevhet pga litt dårlig komprimert fyllmasse under armert betongplate som garasjen står på. Oppsto kort tid etter bygget var ferdig. Har vært helt stabilt i nesten 40 år etterpå.

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

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

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

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

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

- **Ja**

Vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Firmanavn: Vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Rep.av oppvaskmaskin.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Del av eiendommen omfattes av Trondheim kommunes grøntplan som setter noen begrensninger på bruk av eiendommens areal.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig. Byggeår: 1986
Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 14, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1489 **Eiendomsverdi ref nr:** LX1348

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig. Byggeår: 1986 - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en enebolig oppført i 1986 som er på én etasje over sokkel + kaldloft. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskiller i treverk. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Sokkeletasje (ca. 82m²):

Gang (12,7m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie og malte lettklinkerblokker på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr: Vedovn.

Stue (21,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie over brystningspanel på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Sotluke. Uttak tele. Utgang til markterrasse.

Soverom 1 (10,4m²): Vegg-til-vegg teppe på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2 (9,8m²): Limt belegg på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 3 (10,9m²): Vegg-til-vegg teppe på gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.

Teknisk bod (3,6m²): Malt betongflate på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Varmtvannstank. Vanninntak-stoppekran-vannmåler. Stakeluke.

Bod (3,2m²): Malt betongflate på gulv. Pussede/malte murflater og malte slette flater på vegger. Malte plater i himling.

1 etasje (ca. 83m²):

Vindfang (2,6m²): Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Trepanel i himling.

Gang (8,7m²): Parkett på gulv. Malt strie over malt brystning på vegger. Trepanel i himling.

Stue/spisestue (42,7m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Trepanel i himling.
Utstyr/diverse: Utgang til varmepumpe. Vedovn. Varmepumpe.

Soverom (10,5m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malte plater i himling.
Diverse: Loftsluke.

VÅTROM Gå til side

Bad - sokkel (5,7m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speil. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad - 1.etasje (7,0m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte flater og malt strie på vegger. Malte plater i himling. Rommet fremstår med gulvmontert toalett. Servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (10,3m²): Parkett på gulv. Malt strie over malt brystningspanel på vegger med flis over benker. Himlingen er belagt med trepanel. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplaten er i heltre med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannstank.
Vannmåler.
Mekanisk avtrekk.
Uttak tele.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig. Byggeår: 1986

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (stemplet 03.09.1985), som er mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Sokkeletasje:
- Det bemerkes at soverom 1 i kjeller er byggemeldt som bod. Dagens bruk og funksjonskrav er tilfredstilt som soverom, men er ikke omsøkt.
- Hobbyrom er i dag stue.
- Klesbod er i dag teknisk rom.

1. etasje:
- Vaskerom er i dag fullverdig bad.

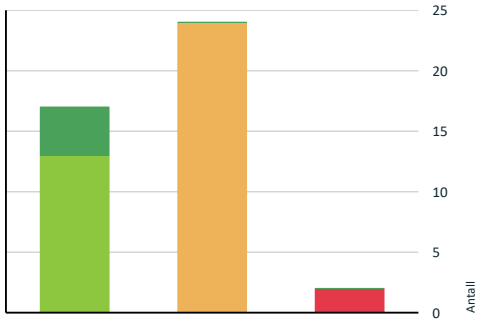
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger,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

Garasje. Byggeår. 1988.

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

Sammendrag av boligens tilstand

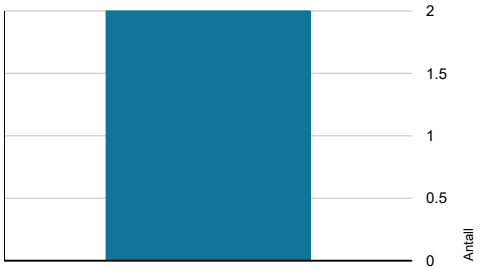
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig. Byggeår: 1986

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I tillegg har slukets materiale passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Ingen synlige avvik er registert fra bakkenivå, men vær klar over at tekkingen har oppnådd høy alder og over halvparten av forventet levetid for denne type materialer oppnådd og hvor da materialets egenskaper kan være redusert med tanke på tetthet.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I tillegg har takrenner og nedløpsrør oppnådd høy alder hvor plutselige skader og utettheter kan oppstå.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjon og kledningen er fra byggeår. Det registreres lite til ingen lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

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

Utvendig > Ytterdør Gå til side

Det er avvik:

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

Utvendig > Balkongdører Gå til side

Det er avvik:

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

Utvendig > Altan Gå til side

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

Rekkverkshøyden er målt til under dagens minimumskrav på 100 cm. Rekkverket er oppført i henhold til datidens gjeldende forskriftskrav, og det foreligger derfor ikke krav om utbedring. Konstruksjonen vurderes imidlertid opp mot dagens regelverk, og avviker dermed fra nåværende krav til rekkverkshøyde.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt en høydeforskjell på 18mm fra døråpning og to meter ut på gulvflaten i soverom 1 i sokkel.
- Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra døråpning til yttervegg i soverom 3 i sokkel.
- Det er målt en høydeforskjell på 11mm fra pipe til yttervegg mot gårdsplass i stuen i 1.etasje. Samme høydeforskjell er målt fra yttervegg mot hage til pipe.

Det bemerkes også stedvis knirk i 1.etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noeforhøyede fuktindikasjoner(kappilært opptrekk). Via hulltaking i trappegangen registreres det at utført vegg er oppført med plast/dampsperre på innvendig side, noe som kan føre til magasinering av fukt bak veggen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Åpninger i rekkverket er målt til 17cm, samt åpninger mellom trinn til 14cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er etablert styrt avrenning fra sikkerhetsventilen, men det er ikke kjent hvor endestuss er lokalisert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår som består av skrusikringer og automatsikringer, samt elektronisk strømmåler.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I tillegg til alder mangler grunnmursplasten topplist som klemmes mot grunnmuren over jordbåndet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en horisontal sprekk i grunnmurens overflate i teknisk bod. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som lite alvorlig, men forholdene bør følges opp og holdes under jevnlig tilsyn.

Utvendig registreres det stedvis løs puss er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 0mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, og gulvflaten mangler derfor fall. Vær derfor obs på at lekkasjevann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Enkelte fliser har bom/hulrom og tendens til å være løse. Det er også påvist oppsprukkede fliser og flisfuger.

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

Det er avvik:

Det er påvist riss i overflaten til servantskålen.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Veggene har uegnede materialer i våtsonen.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist enkelte fliser med bom/hulrom.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG. BYGGEÅR: 1986



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av betongstein på opplekting over diffusjonsåpent undertak. På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå.

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

Selger opplyser at taktekkingen er rengjort i 2025 av innleid firma.

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

Ingen synlige avvik er registert fra bakkenivå, men vær klar over at tekkingen har oppnådd høy alder og over halvparten av forventet levetid for denne type materialer oppnådd og hvor da materialets egenskaper kan være redusert med tanke på tetthet.

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

Når taktekking og undertak begynner å bli av eldre dato kan materialenes egenskaper for tetthet bli redusert. Dette øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Det er ikke gjort funn som tilsier umiddelbare behov for tiltak, men vær obs på at det som oftest er kortere levetid på undertak, opplektinger og innfestinger enn selve tekkingen. Disse vil da være førende for når eventuelt tiltak må iverksettes. Det må påregnes at taktekkingen jevnlig rengjøres for mose/groing, samt at vindskier får regelmessig overflatebehandling. Dette anses som normalt vedlikehold og må påregnes utført med jevne mellomrom. Vedlikehold vil bidra til at materialenes egenskaper forlenges og kan dermed utsette eventuelle behov for full utskiftning.

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner og nedløpsrør i plastmateriale. Avrenning via nedløpsrør er påkoblet overvannsledning under jordbåndet. Øvrige beslag er i lakkert/foliert metall. Det er etablert fastmonterte stigtrinn for feier i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I tillegg har takrenner og nedløpsrør oppnådd høy alder hvor plutselige skader og utettheter kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig, men takrenner og nedløpsrør må jevnlig rengjøres slik at vannavrenningen er ivaretatt. Dette kan også forhindrer at vann blir liggende og at eventuelle unødvendige skader kan oppstå.

Det bør av sikkerhetsmessig hensyn å etablere snøfanger der det er naturlig ferdselssoner selv om dette ikke var krav ved oppføringstidspunktet. I tillegg er det anbefalt at snøfangere etableres på hele takkonstruksjonen, uavhengig av ferdselssoner for å forhindre eventuelle skjevbelastninger/vektforskjeller.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligens yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er vindtettet før luftelekter og liggende trepanel.

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

Det er opplyst av selgere at utvendige fasader er overflatebehandlet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjon og kledningen er fra byggeår. Det registreres lite til ingen lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak da kledningen nylig er overflatebehandlet, men på bakgrunn av begrenset lufting av konstruksjonen, kan det oppstå treg uttørking. Treg uttørking kan forårsake fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner og jevnlig tilsyn av tilgjengelige flater anbefales.

Det må på bakgrunn av påvise forhold forventes og påregnes at ytterkledningen jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles for å være motstandsdyktig for fremtidige klimatiske påkjenninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har takkonstruksjon i saltaksform som er oppført som sperrekonstruksjon i tre med diffusjonsåpent undertak. Undertaket er et kombinert undertak og vindsperre som legges direkte på sperrene. Takkonstruksjonen ventileres via spalter i rafter/takutstikk.

Kaldloftet har adkomst via nedfellbar loftsluke i soverom. Konstruksjonen er isolert ned mot underliggende boligrom. Det er utført fuktmåling i treverk i området rundt loftsluken, uten å registrere unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Kontrollen er begrenset til området rundt loftsluken på grunn av manglende gangbart/krypbart gulv, vær derfor klar over risikoen for at det eventuelt kan være skader som ikke er visuelt synlig fra luken. Det anbefales derfor å etablere gulv slik at konstruksjonen kan holdes under jevnlig tilsyn.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har vinduer med lakkerte trekarmer som har utvendige malte rammer og 2-lags isolerglass. Vinduene er datert 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak, da vinduskarmer utvendig fremstår godt vedlikeholdt. Fuktskjolder er på befaringstidspunktet tørre, og kondensering oppstår som regi av begrenset ventilering. Det er derfor viktig å holde luftelyrer holdes åpne, samt å aktivt benytte åpningsvinduer ved behov for utlufting, da gjentagende kondensering kan føre til større skader.

Ved eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, samt at åpne/lukkemekanismer smøres med jevne mellomrom. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Boligen har ytterdør med lakkerte/malte karmer/dørblad og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må døren skiftes ut, men det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak. Ved eldre dører kan det dannes sprekker og slitasje i karmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, samt at åpne/lukkemekanismer smøres med jevne mellomrom. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Døren er noe inntrekt i vegglivet under takutstikk og er dermed mindre eksponert for klimatiske påkjenninger.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har balkongdører med lakkerte trekarmer som har utvendige malte overflater og 2-lags isolerglass. Dørene er datert 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må dørene skiftes ut, men det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak. Ved eldre dører kan det dannes sprekker og slitasje i karmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne, samt at åpne/lukkemekanismer smøres med jevne mellomrom. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 2 Altan

Beskrivelse

Altan er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk. Konstruksjonen har tilkomst via gårdsplass og stue.

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Altanen har overflater med synlig malingsavflassing og værslitasje på dekke. Dette vurderes ikke som et direkte teknisk avvik, men som normalt vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon eksponert for vær og vind. Slitasjen anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må påregnes som del av ordinært vedlikehold.

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

Rekkverkshøyden er målt til under dagens minimumskrav på 100 cm. Rekkverket er oppført i henhold til datidens gjeldende forskriftskrav, og det foreligger derfor ikke krav om utbedring. Konstruksjonen vurderes imidlertid opp mot dagens regelverk, og avviker dermed fra nåværende krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjoner som er innfestet i vegglivet har erfaringsmessig høy skadefrekvens og skadene kan ofte være skjult. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn av overflater utvendig, samt ved overganger og i underliggende konstruksjon. For å lukke avviket må rekkverkshøyden økes til dagens minimumskrav på 100cm. Det anbefales også ny overflatebehandling for å forlenge levetiden på materialene, samt at det kan være påregnelig med lokale utskiftninger på sikt.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Boligen har markterrasse med tilkomst fra egen stue eller via plen. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv.

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

Terrassen har overflater med synlig malingsavflassing og værslitasje på dekke. Dette vurderes ikke som et direkte teknisk avvik, men som normalt vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon eksponert for vær og vind. Slitasjen anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må påregnes som del av ordinært vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig terrengtrapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater fra byggeår. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad ut over det som er forventet med tanke på alder og bruk.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt betongplate mot mark og har etasjeskille i trebjelkelag. Enkel nivellering er utført i følgende rom:

- Sokkeletasje: Soverom 1 og 3.
- 1. etasje: Stue/spisestue og soverom.

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

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt en høydeforskjell på 18mm fra døråpning og to meter ut på gulvflaten i soverom 1 i sokkel.
- Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra døråpning til yttervegg i soverom 3 i sokkel.
- Det er målt en høydeforskjell på 11mm fra pipe til yttervegg mot gårdsplass i stuen i 1.etasje. Samme høydeforskjell er målt fra yttervegg mot hage til pipe.

Det bemerkes også stedvis knirk i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Målt høydeforskjell som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller svikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate. På bakgrunn av type konstruksjon, alder, samt sesongvariasjoner er knirk påregnelig.

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

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og boligen er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon ved oppføringstidspunktet.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, selv om det ikke var krav til radonsikrede tiltak ved byggeår. Radonmåling er viktig for å avdekke om det er for høye nivåer av radon i boligen. Målingen bør utføres i vinterhalvåret,

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling med påviste verdier under krav, men det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen, eller deler av boligen skal leies ut.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår som er beslått med lakkert pipebeslag over yttertak. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje og i gang i sokkeletasjen. Det er kun utført visuell kontroll av synlige pipevanger, sotluke og ildsteder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilering via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Badet er ventilert mekanisk. Det er i

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

hovedsak utforede og kledde vegger, samt at det er fritteksponerte betongflater i bodene. Det er utført hulltaking i utforet vegg under trappen, uten at det ble påvist unormale fuktverdier. I tillegg er det utført fuktsøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert noeforhøyede fuktindikasjoner(kappilært opptrekk). Via hulltaking i trappegangen registreres det at utforet vegg er oppført med plast/dampsperre på innvendig side, noe som kan føre til magasinering av fukt bak veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak, men aktiv bruk av ventilasjon anbefales for å håndtere fukt fra kappilært opptrekk. Kappilære trekk er normalt i eldre bebyggelse. Det er derfor viktig å ventilere rommene godt. Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon i form av ventiler samt åpningsvindu er brukerstyrt og bør brukes aktivt gjennom forskjellige årstider.

Ved neste oppussing av overflater må plastikk i utforet veggkonstruksjon fjernes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk og returgelender i lakkert treverk.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Åpninger i rekkverket er målt til 17cm, samt åpninger mellom trinn til 14cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres håndløper på vegg, samt at åpninger minimeres til å makismalt være 10cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med lakkerte karmer og slette dørblader i finért utførelse fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygningen eller utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner.

På bakgrunn av påviste avvik, samt generell alder anbefales det full renovering av rommet i stede for lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte flater og malt stie på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger og enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av flisfuger og flis. Sprekker i overflater i våtsonen kan føre til at vann trenger ned til underlaget og forårsaker fuktskader, som kan skade bakenforliggende konstruksjoner over tid. Sprekken kan også være et tegn på at fuktighet allerede har trengt gjennom og forårsaket skade bak flisene, noe som kan føre til oppsvelling av underlaget. Forholdene må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak må påregnes ved negativ utvikling.

På bakgrunn av påviste avvik, samt alder anbefales det full renovering i stede for lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over kledd etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 0mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist, og gulvflaten mangler derfor fall. Vær derfor obs på at lekkasjevann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Enkelte fliser har bom/hulrom og tendens til å være løse. Det er også påvist oppsprukkede fliser og flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell fra flis ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

For å tilstandsgrad 0/1 må flisen utbedres.

Sprekk i flis er i hovedsak estetisk, så fremt underliggende konstruksjon og tettesjikt er inntakt. Dette er ikke mulig å visuelt kontrollere, og nærmere undersøkelser anbefales. Sprekk i overflater i våtsonen kan føre til at vann trenger ned til underlaget og forårsaker fuktskader, som kan skade bakenforliggende konstruksjoner over tid. Sprekken kan også være et tegn på at fuktighet allerede har trengt gjennom og forårsaket skade bak flisene, noe som kan føre til oppsvelling av underlaget. Forholdene må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak må påregnes ved negativ utvikling.

På bakgrunn av påviste avvik, samt alder anbefales det full renovering i stede for lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk fra byggeår i plast. Membran med ukjent utførelse. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom eventuelt membran/mansjett og sluk. På vegger over flislagt brystning er tettesjikt i malt glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I tillegg har slukets materiale passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

På bakgrunn av påviste avvik, samt alder anbefales det full renovering i stede for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet fremstår med gulvmontert toalett. Servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i overflaten til servantskålen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist unormale forhold ved vanntest. Sprekkene/rissene er ikke gjennomgående og er derfor vurdert til kun av estetisk betydning per tidspunkt. Overflatene må alikevel holdes under jevnlig tilsyn og eventuelle utbedringer må utføres etter behov.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via sentralt anlegg med aggregat på loftet. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel, men vær oppmerksom på at denne er noe begrenset, og en utvidelse av spalte bør gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert ved byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygningen eller utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner.

På bakgrunn av påviste avvik, samt generell alder anbefales det full renovering av rommet i stede for lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med malt glassfiberstrie på vegger og himling belagt med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene har uegnede materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at malt våtromsstrie skal i vareta og oppfylle sin funksjon som tettesjikt, må overflater jevnlig behandles i henhold til produsentens anvisning.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt plate på mark med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 28mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist enkelte fliser med bom/hulrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må fliser med bom/hulrom utbedres. Fliser med bom/hulrom vil ha lettere for å bli skadet ved trykk/støtbelastning, men det kreves ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker.

På bakgrunn av påviste avvik, samt alder anbefales det full renovering i stede for lokale utbedringer.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk fra byggeår i plast. Membran med ukjent utførelse. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom eventuelt membran/mansjett og sluk. På vegger er tettesjikt i malt glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Siden rommet har udokumentert tettesjikt, må det derfor benyttes lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til renovering. Dusjkabinettet gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer direkte fuktbelastninger på rommets overflater. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning fra rommets flater. Da det er ikke synlig membran smurt opp på rørstusser under servantinnredningen, er overgangen usikker med tanke på tetthet. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn og samtidig hindre unødvendig fuktbelastninger i området.

På bakgrunn av påviste avvik, samt alder anbefales det full renovering i stede for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SOKKELETASJE > BAD

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter. Laminert servantplate med nedfelt servantskål og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert speil. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via sentralt anlegg med aggregat på loftet. Det er også etablert naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel, men vær oppmerksom på at denne er noe begrenset, og en utvidelse av spalte bør gjennomføres.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, da det er tilgjengelig svill og inspeksjonsmulighet fra teknisk bod. Formålet er å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble påvist verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie over malt brystningspanel på vegger med flis over benker. Himlingen er belagt med trepanel. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplaten er i heltre med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen og overflater har stedvis noe slitasje og hakk/sår, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner. I tillegg må benkeplaten jevnlig overflatebehandles for å være motstandsdyktig mot fukt(/vannsøl.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet sentralt anlegg med aggregat på loftet.

Ventilatoren er funksjonstestet og det er ikke bemerket unormale forhold på befaringsdagen.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler, aggregat og filter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i kobber fra byggeår. Det er kun synlige vannledninger i boligen som er besiktiget/kontrollert. Vanninntak, vannmåler og stoppekran er etablert i teknisk bod. Det vil være naturlig med lokale utskiftninger av vannledninger i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra byggeår. Det er kun synlige avløpsrør i boligen som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert i trappeløpet. Varmepumpen er datert 2020.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsforsyning via bereder på 198 liter plassert i teknisk bod i sokkeletasjen. Berederen har produksjonsår 2001.

Vurdering av avvik:

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er etablert styrt avrenning fra sikkerhetsventilen, men det er ikke kjent hvor endestuss er lokalisert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må tanken skiftes ut. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes. Det anbefales videre undersøkelser for å finne ut hvor lekkasjevann fra sikkerhetsventilen føres. Dette av sikkerhetsmessige årsaker da berederen er plassert i rom uten sluk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår som består av skrusikringer og automatsikringer, samt elektronisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på installasjon av strømmåler, datert 19/03-18. Ukjent hva som ellers finnes av dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med seriekoblede røykvarslere og slukkeapparat på 6kg.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på leirholdig masser. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn på befaringstidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Hoveddelen av systemet ligger under jordbåndet og lar seg ikke visuelt kontrollere.

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

I tillegg til alder mangler grunnmursplasten topplist som klemmes mot grunnmuren over jordbåndet.

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.

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, ut over manglende klemlist, tilsier boligens alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn av innvendige overflater for å avdekke eventuelle fuktsymptomer og kartlegge tiltak etter behov, da plutselige skader kan oppstå ved eldre fuktsikringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med malte flater samt utforet og kledd med trepanel, plater og flis. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en horisontal sprekk i grunnmurens overflate i teknisk bod. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som lite alvorlig, men forholdene bør følges opp og holdes under jevnlig tilsyn.

Utvendig registreres det stedvis løs puss er vanlig på eldre konstruksjoner og skyldes ofte svinn, temperaturbevegelser eller mindre setninger. I utgangspunktet vurderes slike forhold som ikke-konstruktive og er ikke av umiddelbar negativ betydning. Likevel kan manglende murpuss over tid utvikle seg og gi åpning for fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller innvendige arealer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som lite alvorlig, men forholdene bør følges opp og holdes under jevnlig tilsyn.

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomten har opparbeidede nivåer med forstøtningsmurer i betongstein. Under altan mot markterrasse er terrenget anordnet med naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i terrassert terreng med opparbeidet flatt parti på visuelt synlige deler av grunnmuren mot gårdsplass. På grunn av etablert markterrasse ved inngangsparti er ikke terrengforholdene vurdert under denne.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger. Utvendig vann og avløpsledninger er boligeiers ansvar fra bygget via stikkledninger frem til kommunalt knutepunkt/anlegg.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Tilstandsgraden er vurdert ut i fra alder.

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

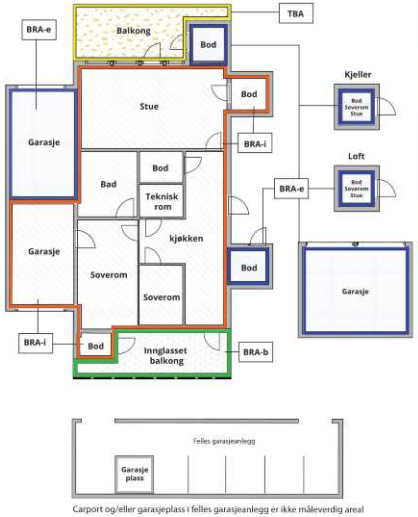
Hva er måleverdig areal?

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. Byggeår: 1986

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83			83	37
Sokkeletasje	82			82	15
SUM	**165**				**52**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, soverom, stue/spisestue		
Sokkeletasje	Gang, bad, 3 soverom, stue, teknisk bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (stemplet 03.09.1985), som er mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Sokkeletasje:
- Det bemerkes at soverom 1 i kjeller er byggemeldt som bod. Dagens bruk og funksjonskrav er tilfredstilt som soverom, men er ikke omsøkt.
- Hobbyrom er i dag stue.
- Klesbod er i dag teknisk rom.

1. etasje:
- Vaskerom er i dag fullverdig bad.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje. Byggeår. 1988.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig. Byggeår: 1986	157	8
Garasje. Byggeår. 1988.	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Arnt Erik Olstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	14	164		0	1156.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brøsetflata 8

Hjemmelshaver
Olstad Arnt Erik

Bygninger på eiendommen

Garasje. Byggeår. 1988.



Anvendelse
Garasje/lagring

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Garasjen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig med garasje må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i 1988 og har støpt betongplate mot mark. Ringmur og yttervegger er oppført i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Utvendige fasader har også malt trepanel i liggende utførelse. Taket har saltaksform med plassbygde taksperrer i tre, og undertak av taktro, samt uisolert bindingsverk over ringmur/yttervegger. Yttertaket er tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i malt plastmateriale. Det er etablert dør og leddport i lakkert aluminium. Garasjeporten har automatisk styring.

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

Brøsetflata 8 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 14 - Bnr 164
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.10.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.10.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Brøsetflata 8, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274405**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10475236**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **164**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1986	**Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
194,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
200,39 kWh/m²	**33 064 kWh**

Detaljering

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

Brøsetflata 8, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

SAK NR.: DB 1391/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Arnt Erik Olstad
Asbj. Øveråsv. 10 H

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Brøsetvegen 91 D
BYGGHERRE	Arnt Erik Olstad
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 3/9-85
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger. 3.9.1985 3/9-85
Arbeidet er besiktiget
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

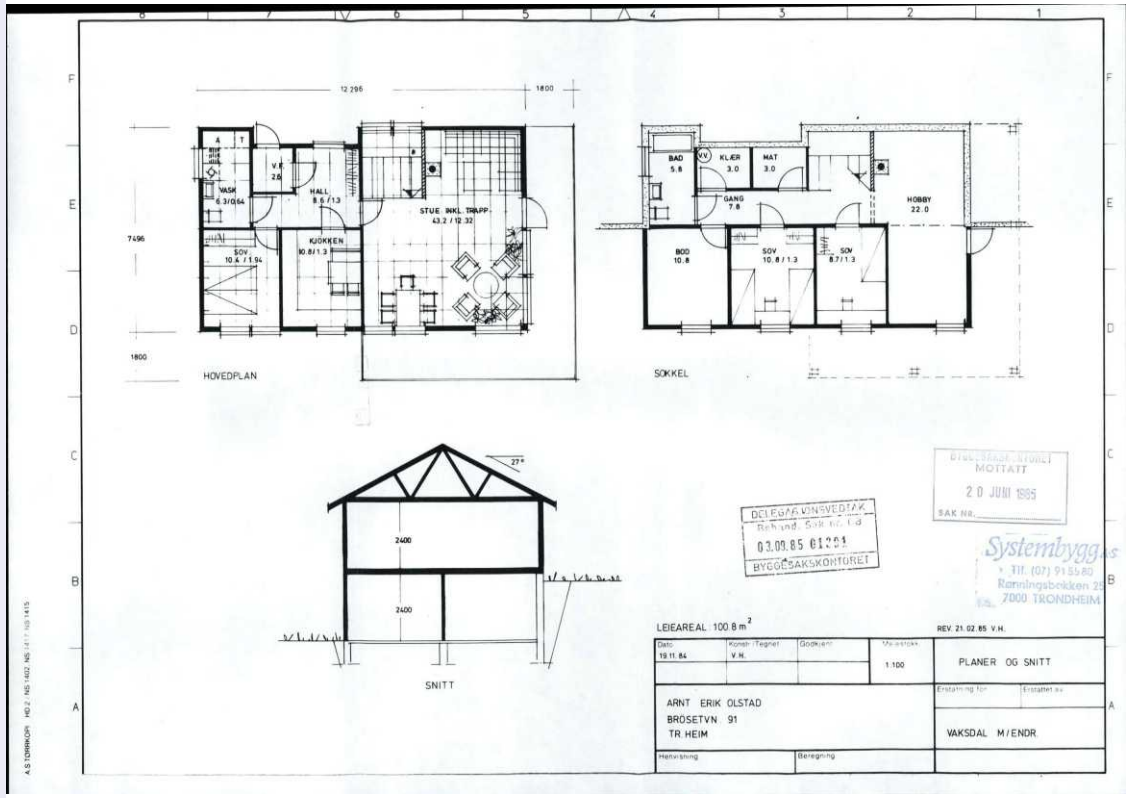
☒ for nevnte: Enebolig
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 13/5-86

R. Vesterm



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **28.10.2025**

ORDRENR: 8827609

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**14**	**Bnr:**	**164**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Brøsetflata 8, 7046 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1936,- i oktober 2025.

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

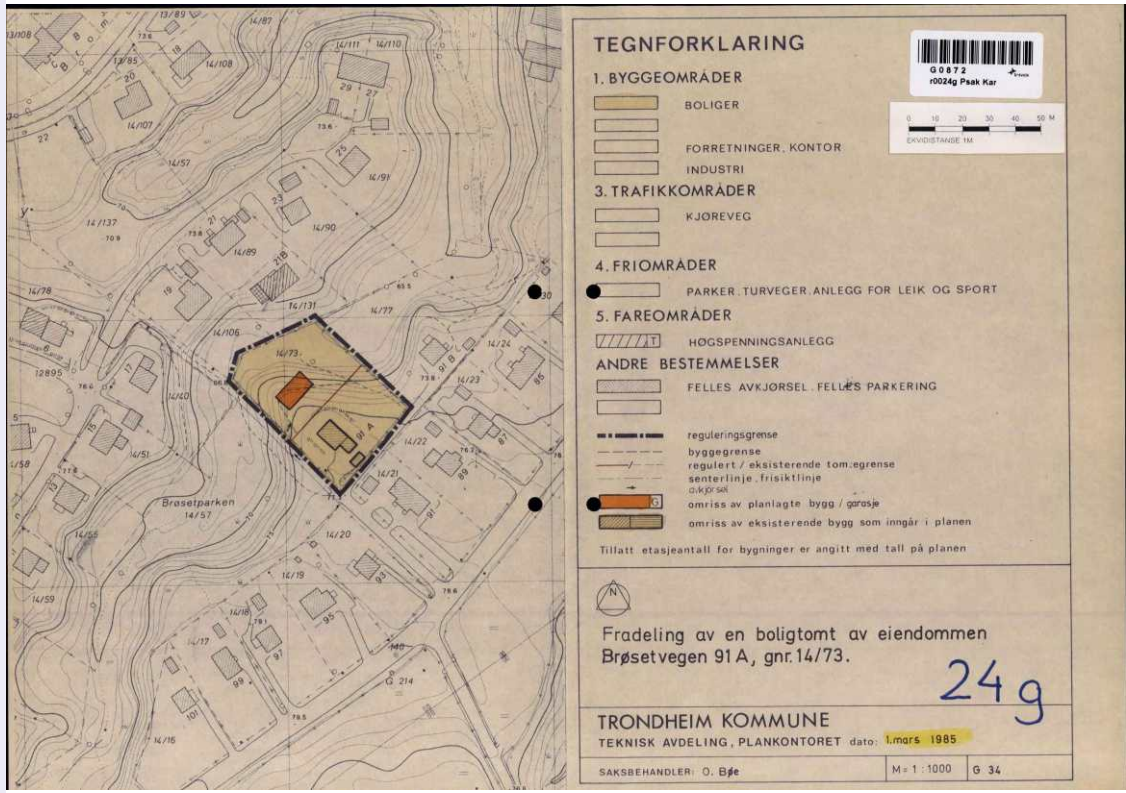
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

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

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 24ac

Arkivsak:06/21642

Brøsetvegen 91B gnr/ bnr: 14/77 mfl.
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 11.12.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 12.03.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.12.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.02.2009
Dato for korrigering av bestemmelsenes § 6.1 I henhold til vedtatt kart	: 20.11.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem: Hartmann og datert 11.12.2007, sist endret 12.03.08.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde:

- boliger med tilhørende anlegg

Offentlig trafikkområde:

- gate med fortau

Offentlige friområder:

- offentlige friområder generelt
- turveg

Spesialområder:

- frisiktsone ved veg

Fellesområder

- felles avkjørsel
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:250. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

4.1 Maks BYA er 40%

4.2 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankart. Balkonger skal plasseres innenfor byggegrense.

4.3 Ny bebyggelse kan oppføres i 3 etasjer inkludert sokkel.
Maks tillatt cotehøyde 81, 5. Hus 1 kote 81,5, hus 5 kote 80,8. Mellomliggende hus får kotehøyder liggende mellom hus 1 og hus 5.
Det tillates maks mønehøyde på sørsiden av husene på 8,30 meter.
Garasjer skal oppføres i en etasje med saltak.

4.4 Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 38 grader.

Alle leiligheter skal ha gjennomgående belysning.

4.5 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme

§ 5 PARKERING

Det skal opprettes min. 2 parkeringsplasser pr. bolig. Disse tillates lagt på terreng.
Minimum 1 parkeringsplass skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 <u>Felles avkjørsel og parkering</u>

Felles avkjørsel FA 1 fra Brøsetveien er felles for alle boligene i planområdet samt eiendommene: gnr/ bnr: 14 /164, 14/20, 14/21, 14/148 og 14/73. Fra Brøsetvegen til snuhammer skal vegen opparbeides og asfalteres i en bredde på minimum 4,5 meter. Fra snuhammer til planområdet skal vegen opparbeides med en bredde på 3,0 meter Vegareal som ikke opparbeides skal tilsås og beplantes.

Del av FA 1 skal tilrettelegges med snuplass for renovasjonsbil og plassering av søppelcontainere. Snuplass skal etableres med grus. Søppelcontainere skal skjermes med egnet innbygging.

Felles parkering FP er felles for gjesteparkering for boligene i planområdet.

6. 2 Felles grøntanlegg

FL1 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Plassene skal opparbeides i henhold til utomhusplan. Området skal opparbeides med lekeapparat, plen og beplantning. Området skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDER

7.1 Det tillates ikke inngrep og fyllinger i det offentlige friområdet. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes og gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden.

7.2 Turvegen skal opparbeides i bredde 2.3 meter.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før igangsetting av byggetiltak skal det være utført en grunnundersøkelse og en geoteknisk prosjektering.

9.2 Før ferdigattest for boligene gis, skal felles adkomst med snuhammer være opparbeid.

9.3 Uteareralene skal være ferdig opparbeidet med lekeareal iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Bystyrets vedtak av 26.02.09 er som følger:
VEDTAK:

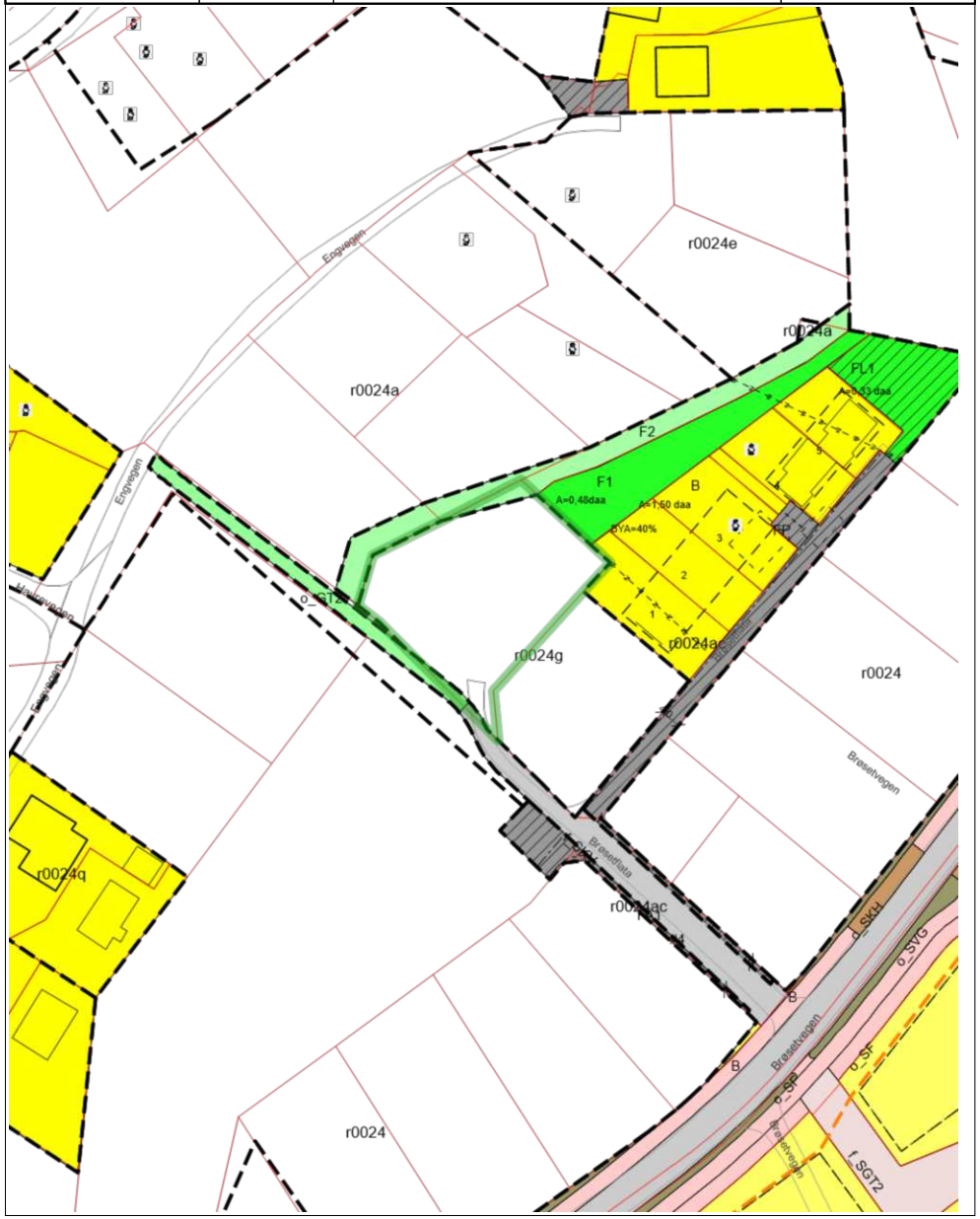
Bystyret vedtar reguleringsplan for som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem:Hartmann senest datert 12.03.08 med bestemmelser senest datert 08.12.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Vita Ottervik

Kari Aarnes

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brøsetflata 8 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

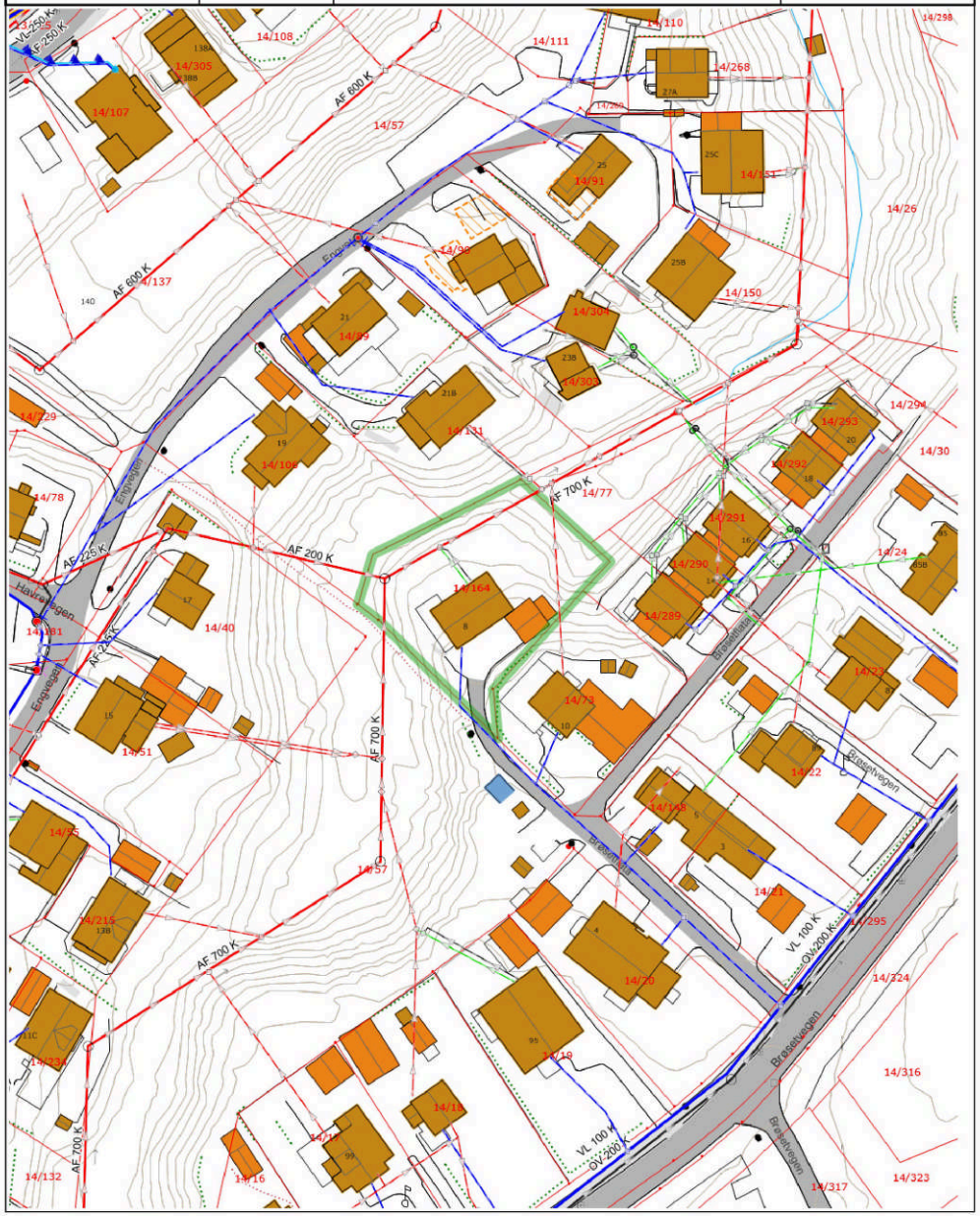
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Offentlig friområde
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

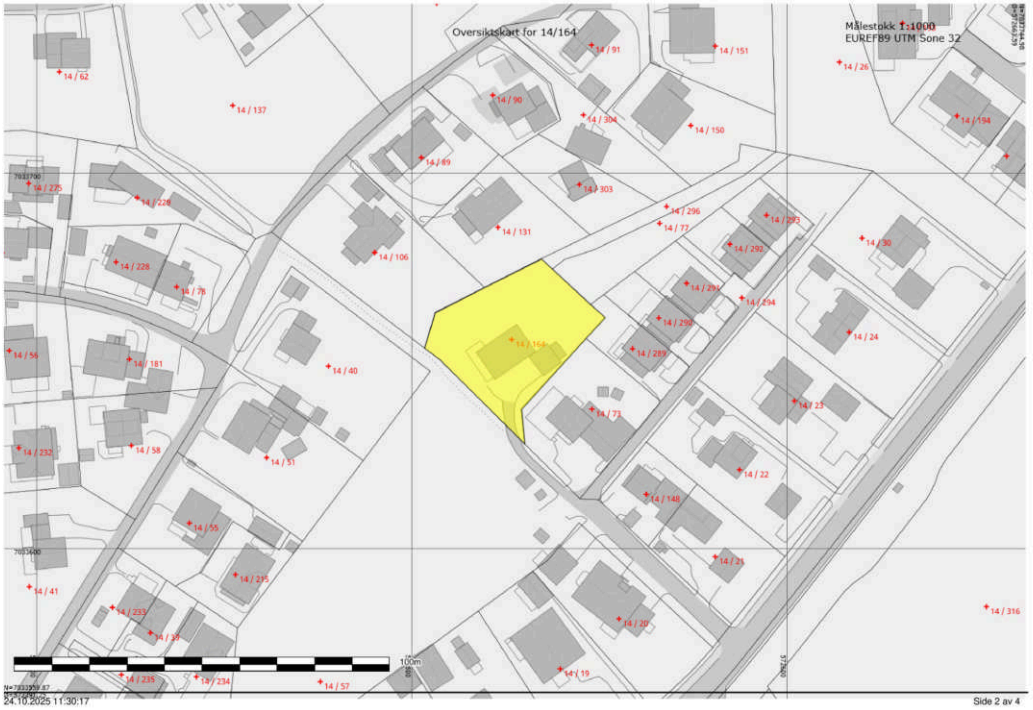
Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøsetflata 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

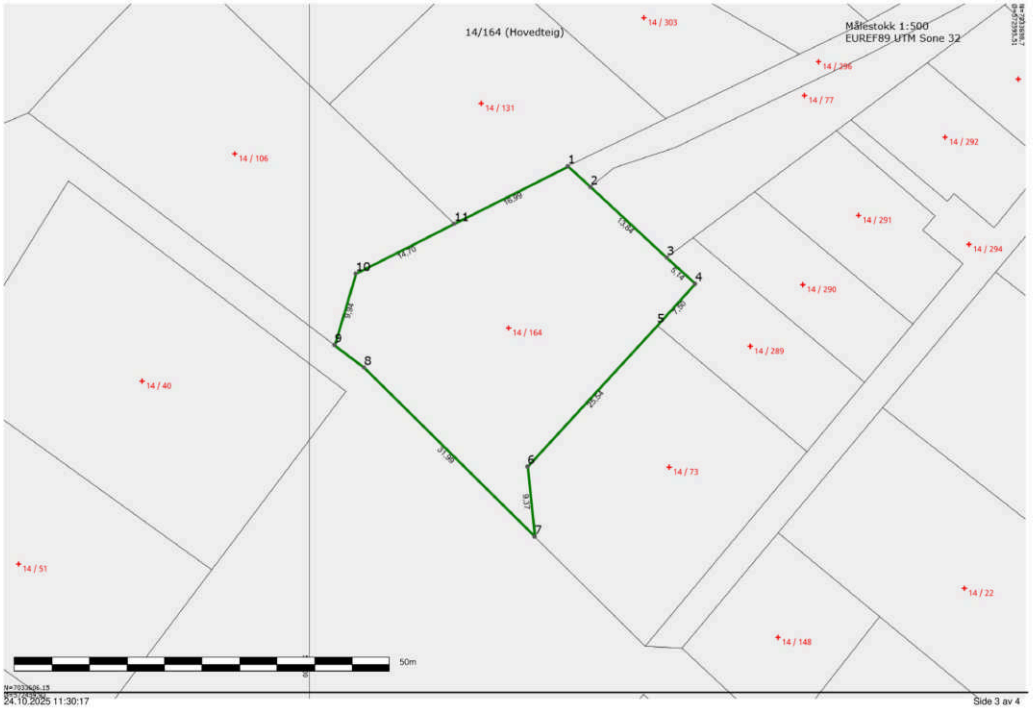
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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





Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brøsetflata 8 7046 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

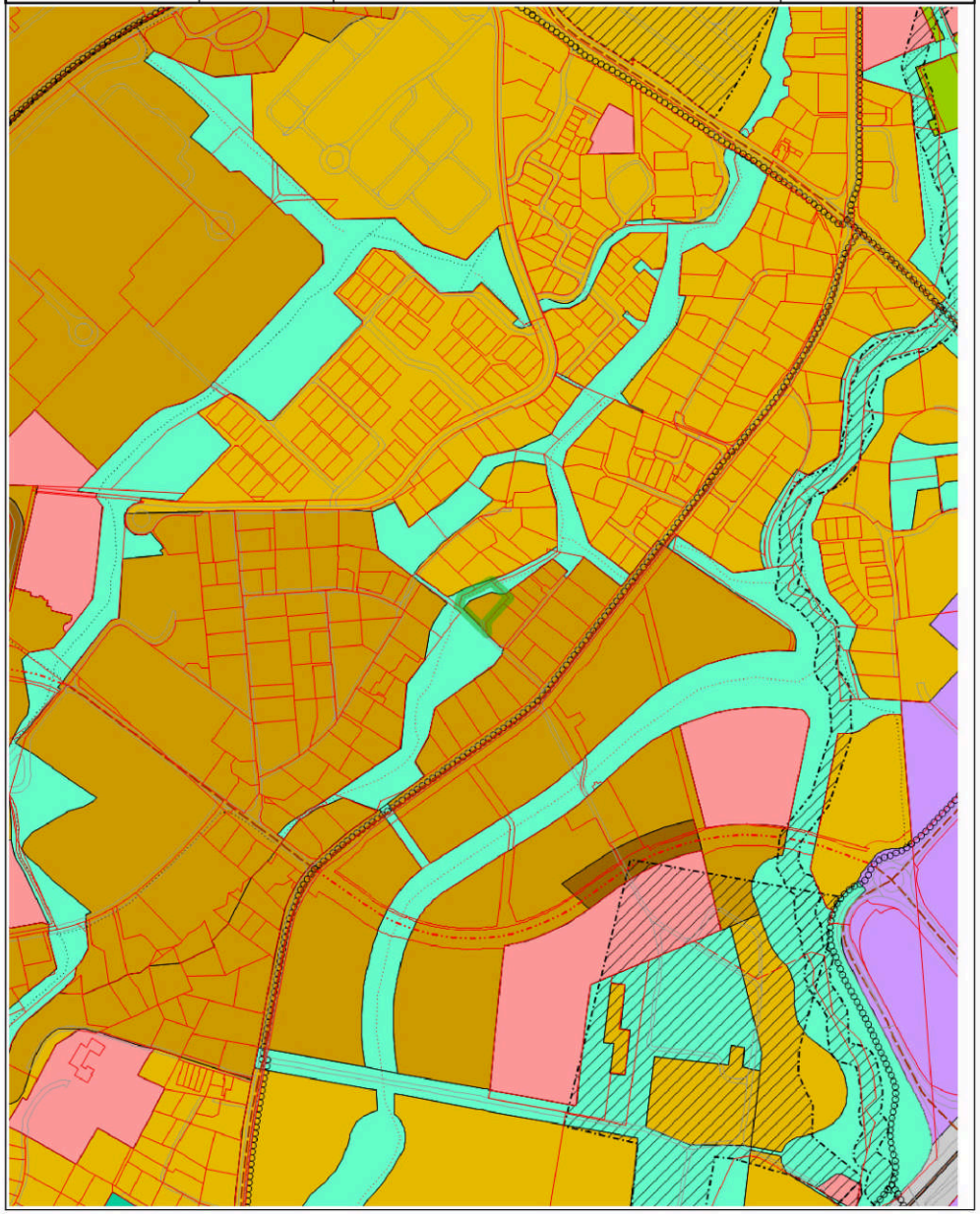
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøsetflata 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøsetflata 8 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

C: Antikvarisk verdi

Eiendomsgrenser

Gang- og sykkelveg

Husnummer

Privatveg gatenavn .

Bygningsinfo matrikkel

Udefinert bygning

Veg

Husnummer med bokstav

InfoAksomhet

Bygning

ElvBekk

Kommunalveg gatenavn .

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250356 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Brøsetflata 8, 7046 Trondheim.
Gnr. 14, Bnr. 164, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34250356
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.03.2026

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no