

Velkommen til

Viktor Baumanns vei 7, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Viktor Baumanns vei 7
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 990 000,-
Omkostninger	kr	300 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	12 290 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	12 290 840,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	295 / 288 m²
Soverom	6

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Viktor Baumanns vei 7, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 422, Bnr. 8, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	11 990 000,-
Omkostninger	kr	300 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	12 290 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	12 290 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	12 307 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 299 750,-

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

Sum omkostninger kr 300 840,- 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
2495,00,- i mai 2025
2654,00,- i juni 2025
2407,00,- i juli 2025
2407,00,- i august 2025
2566,00,- i september 2025
2407,00,- i oktober 2025
2407,00,- i november 2025
2566,00,- i desember 2025

915,00,- i januar 2026
915,00,- i februar 2026
6009,00,- i mars 2026
2427,00,- i april 2026

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
I Trondheim kommune dekker de kommunale eiendomsavgiftene i 2026 hovedsakelig vann, avløp, renovasjon (avfall), feiing og tilsyn.

Eiendomsskatten er 7 753,00 kr for 2025.

Areal
BRA - i: 288 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 295 m²
TBA: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Loft: 22 kvm
2 etasje: 80 kvm
1 etasje: 93 kvm
Kjeller: 100 kvm

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
6
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 667 m² på eiet tomt.

Byggeår
1953 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller:
Internt bruksareal: Vaskerom, garasje, verksted, gang m/trapp, trimrom og bod.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, entré m/trapp, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: 2 stk. boder.

2. etasje.
Internt bruksareal: Gang m/trapp, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.

Loft.
Internt bruksareal: Gang m/trapp, WC, soverom, loftstue og bod.

Standard
Kjeller (ca. 100 m2):

Verksted (9,7 m²):
Betong gulv. Betong vegger. Panel/stubbeloft i himling.
Innredning: Hyller. Skap. Fryser.

Vaskerom (6,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med berøringsfritt blandebatteri samt veggmontert speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordeling. Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Boble-badekar med integrert blandebatteri.
Elektrisk avtrekksvifte.

Soverom (10,5 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Gang m/trapp 1 (12,3 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn. Hovedsikring.

Bod 1 (2,7 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt plater på vegger. Panel i himling.
Innredning: Hyller. Fryser.

Garasje (51,6 m²):
Malt betonggulv. Betong og murvegger. Betong himling/undertaksduk.
Innredning: Hyller.

1. etasje (ca. 86 m2):

Entré (5,0 m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad 2 (4,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys. 3 stk. veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken 2 (10,4 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue 2 (24,0 m²):

Parkett på gulv. Malte veggflater med strie på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Sikringsskap. Panelovn.
Soverom 4 (8,1 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 5 (9,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Panelovn.

Gang (9,4 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Entré m/trapp (10,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Varmepumpe.

2. etasje (ca. 80 m2):

Gang m/trapp 2 (9,0 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater av betong og plater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Utgang til terrasse.

Bad 1 (4,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med skyvedør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr + takdusj.
Elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken 1 (16,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Elko sound-system.

Stue/spisestue (30,8 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom 1 (9,0 m²):
Parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobe.

Soverom 2 (8,0 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Loft (ca. 22 m2):

Gang m/trapp 3 (3,2 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 3 (9,6 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling med downlights belysning.
Innredning: Utvendig rømningsstige.

Loftstue (3,4 m²):
Teppegulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Kottdør.

Bod 2 (6,0 m²):
Heltre gulv. Panel på vegger. Rupanel i himling.

WC (ikke målbart areal):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Servant med 1-greps blandebatteri og veggmontert speil. Gulvmontert toalett.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til i et område på Byåsen kalt Sverresborg. Et sentralt område på Byåsen med kort avstand til sentrum, samt nærhet til Bymarka og dens flotte turmuligheter.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 11 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, NTNU og Dragvoll. Buss nr. 13 og 23 går til St.Olavs. Estimert tid på Atb.no er ca. 8 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate).

Enkel tilgang på høyskoler og universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det estimert 10 minutter på sykkel til Studentersamfundet.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparete skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen og 3T Ilsvika gode alternativ, og er ca. 10 minutter unna.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Åsveien skole og ressurssenter, en relativt ny skole som ble ferdigstilt i 2015. Det er et bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder, samt en trygg skolevei.

Servicefunksjoner
Kort avstand fra boligen har man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. I tillegg ligger Sverresborg Senter med blant annet Meny og Vinmonopolet rett over gaten. Cirkle K er også i nærområdet. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en tomannsbolig, oppført i 1953, som er på 2 etasjer over kjeller + loft..
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.
Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 02.03.1954 og byggegodkjente tegninger datert 02.02.1952.

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.

Ferdigattest for tilbygg med garasje er datert 05.12.2024 og godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og loft er datert 21.05.2026.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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
E - ORANSJE

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

Adgang til utleie
Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid [FYLL INN] måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes.
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Utleiedelen er en separat 3-roms leilighet, og leies p.t. ut for kr. 15.750,- pr. mnd. Se vedlagt leiekontrakt for mer informasjon.

Radon
Denne boligen er radonmålt i 2020 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0607 Sverresmyr - del av Cecilienborg - Folkemuseet for Trondheim og Tr›ndelag (10.7.1961)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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.
kr 1 405 010,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 620 040,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ida Gartland Stubban og Anders Gartland Stubban

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 302228
Dato: 05.05.1953
Rettighetshavere: Framveien 23 og 25
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 403535
Dato: 06.11.1946
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

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

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

1. etasje:
- Bad 2 er etablert med areal fra opprinnelig soverom 5.
- Gang er utvidet med areal fra opprinnelig soverom 4.
- Opprinnelig bad og toalettrom er fjernet til fordel for større gang.

2. etasje:
- Det er etablert bad med areal fra opprinnelig soverom 1.
- Kjøkken er utvidet med areal fra opprinnelig soverom 2.
- Opprinnelig bad og toalettrom er innlemmet i kjøkkenet.

Kjeller:
- Opprinnelig vedbu og matbu er i dag i bruk som trimrom.
- Det er etablert inngang fra opprinnelig garasje til gang m/trapp.

Loft:
- Opprinnelig tørkeloft er på ukjent tidspunkt delt opp og brukes i dag som hhv. soverom 3 og lager i kneloft.
- Opprinnelig loftbu rett frem for trapp er i dag avdelt og brukes som hhv. WC, loftstue og lager i kneloft.
- Opprinnelig gang m/trapp 3, er avdelt og arealer er avgitt til dagens loftstue

Bruksendringer på loftet og i kjelleren er godkjent av Trondheim kommune. Se vedlagt dokuemnt datert 21.05.2026.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr-5 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Rabatt - Ansattrabatt markedspakke kr-5 000,- (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. 3.250,-
Fotograf kr. 4.000,-

Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-05-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig > Taktekking - opprinnelig del/tilbygg fra 1974
- Utvendig > Nedløp og beslag - opprinnelig del
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Etasjeskille 1. og 2. etasje + loft

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - fra 90-tallet
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - rør-i-rør
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern - fra byggeår
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - plast- fra 1990 tallet
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - nord-vest vegg
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - hagemur mot plen
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert håndrekke på motsatt side i innvendig
trapp i alle husets 3 trappeløp. Dette avviker fra dagens
sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper, men det var ikke krav på oppføringstidspunktet.
- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er målt til under dagens
forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.
- Åpninger i rekkverk i trapp, samt på returrekkverk i 1. etasje er større enn dagens forskriftskrav på maksimum 100mm.

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

Kjeller:
- Opprinnelig vedbu og matbu er i dag i bruk som trimrom.
- Det er etablert inngang fra opprinnelig garasje til gang m/trapp.

1. etasje:
- Opprinnelig soverom 5, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 2.
- Opprinnelig soverom 4, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i gang.
- Arealer som i dag benyttes som gang var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom 1, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 1.
- Opprinnelig soverom 2, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i kjøkken.

- Arealer som i dag benyttes som kjøkken var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

Loft:
- Opprinnelig tørkeloft er på ukjent tidspunkt delt opp og brukes i dag som hhv. soverom 3 og lager i kneloft.
- Opprinnelig loftbu rett frem for trapp er i dag avdelt og brukes som hhv. WC, loftstue og lager i kneloft.
- Opprinnelig gang m/trapp 3, er avdelt og arealer er avgitt til dagens loftstue.

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 søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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

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

Selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Værnes AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg Rehabilitert av faglært snekker (leietaker) Rørarbeid utført av Værnes AS

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Maxa Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg Våtromsarbeid av Maxa bygg Rørarbeid av sanitærteknikk as Bad totalrenovert. Nye våtromsplater, flislegging, nye varmekabler, nytt sluk og tetsjikt. Ny innredning og innbygnings WC.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Daro bygg
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom/Bad kjeller Rørarbeider utført av Værnes AS Vaskerom oppgradert til

dagens standard. 2 nye sluk, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Isolert mot grunn og vegger, varmekabler i gulv og mekanisk vifte/ventilasjon. Teknisk bod med varmtvannsbereder for 1.etg og 2.etg samt rørfordeler stokk varmt og kaldt, og plass til vaskemaskin og tørk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
1. etg. ny sluk
2. etg. Nye våtromsplater, ny membran og ny sluk
Kjeller; Nye membran, nye sluk

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

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?: 2022
Firmanavn: Snekkerjan AS
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, bytte av utvendig kledning på sørvest vegg, samt bytte av vindu 1.etg og loft.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Byåsen tømrerservice.
Beskrivelse av arbeidet: Alle vinder og verandadører i 2.etg byttet

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ettobygg
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 2 vinduer 1. etg.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Byggdesign

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg dobbelgarasje foran eksisterende garasje. Nye og forlengelse av eksisterende verandaer og bytte av kledning vegger over garasje. Samt opparbeidelse av mur, trapp og gårdsplass med asfaltering.

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Muldvarpen AS
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging av garasje ble drenering byttet på alle sider, bortsett fra bakside (nordvestre). Det ble verifisert god drenering ved synlige rør. Det ble også lagt ut separate spillvann og avløpsrør ut fra bolig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Byttet på alle sider, bortsett fra bakside (nordvestre). Det ble verifisert god drenering ved synlige rør.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Leietaker observerte et tilfelle av skjeggkre i 1. etg. Forholdet ble umiddelbart behandlet av profesjonelt skadedyrfirma. Det har ikke vært tilfelle etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Pellias as
Beskrivelse av arbeidet: Utført profesjonell behandling.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Værnes AS
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av rør i rør fordeler i kjeller, vaskerom. Bytte av avløpsrør/bunnledninger i kjeller og ut til kum. Utvendig krane med varmt og kaldt. Skjultanlegg rør vaskerom kjeller, nye sluk og innbygnings wc.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Værnes AS
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av WC rom på loft. Vann og avløp var lagt opp fra tidligere.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Ceramics AS
Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av ny peis/ildsted i 2.
etg.

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?: 2014
Firmanavn: Argon
Beskrivelse av arbeidet: Nye hovedfordeling/hovedsikring ved inntak. Etablering av 3-fas anlegg/inntak. Nye sikringsskap 1. og 2. etg. Nye føringer fra inntak til skap. Samt nytt skjult anlegg i 2.etg og loft.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Elbillader med forsyning fra egen kurs sikringsskap
2. etg. Snudd sikringsskap 1. etg
Nye stikk og elektrisk føringer i 1. etg. forbindelse med eget inngangsparti.
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Utvidet bak 1974
Utvidet veranda bak 2015
Påbygg garasje 2019 med utvidelse veranda 1. og 2. etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Tegninger utvidelse 74 foreligger.
Ferdigattest på påbygg 2019

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Loft er endret, tilordnet soverom, 70 tallet. Soverom utvidet i 2017, rømningsvindu etablert og godkjent

brannstige satt opp. Etablert toalettrom og lek/tv rom.
Kjeller er etterisolert utvendig og innvendig. Vaskerom er oppgradert til dagens standard, soverom etablert med godkjent rømningsvindu. Pergo lagt i gang.
Søkt bruksendring mai 26.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja
Søkt bruksendring mai 26

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

Egen adskilt 3 roms leilighet med egen inngang og terrasse i 1.etg.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja
Hel 2 mannsbolig der 1 etg. er utleid som egen del av boligen med eget bolig bolignummer.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ligger på bolig mappa, høyeste årsmiddelverdi
24 Bq/m under grenseverdi på 100Bg/m.
2020-01-15 - 2020-03-26

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bono bygg
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av egen inngang for leietaker. og oppgradert egen inngang.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Elitebygg
Beskrivelse av arbeidet: Utlekking etterisolering tak og vegger i stue, kjøkken og sov 2. etg.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av inngang/vindfang Flislegging. Varmekabler og avretting gjort av Bono bygg/el team. Ny inngangstrapp.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av utvendig boder og plattinger. 2018 Utvendig bod ved øvre platting. 2020 Utvendig platting med lagrings mulighet under. 2025 Utvendig bod for leietakere.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Renovert 2.etg Stue, kjøkken og sov Gips på vegger, ny parkett, installert nytt Sigdal kjøkken

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Renovert 1. etg.: åpen stue/kjøkken løsning, ny parkett og Ikea kjøkken.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 28.05.2026
- energiattest
- kommunale avgifter
- basiskart
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kulturminnekart
- midlertidig innflytningstillatelse datert 02.03.1954
- byggegodkjente tegninger datert 02.02.1952
- ferdigattest for tilbygg med garasje er datert 05.12.2024
- godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og loft er datert 21.05.2026
- leiekontrakt
- selgers egenerklæring datert 08.05.2026

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
Epost: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling

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


























SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
14:10
SIEMENS
















HOME
DECOR ACCENTS












MP SPORTS




meraki


VINO








BOSCH














7







Kjeller



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

1. Etasje



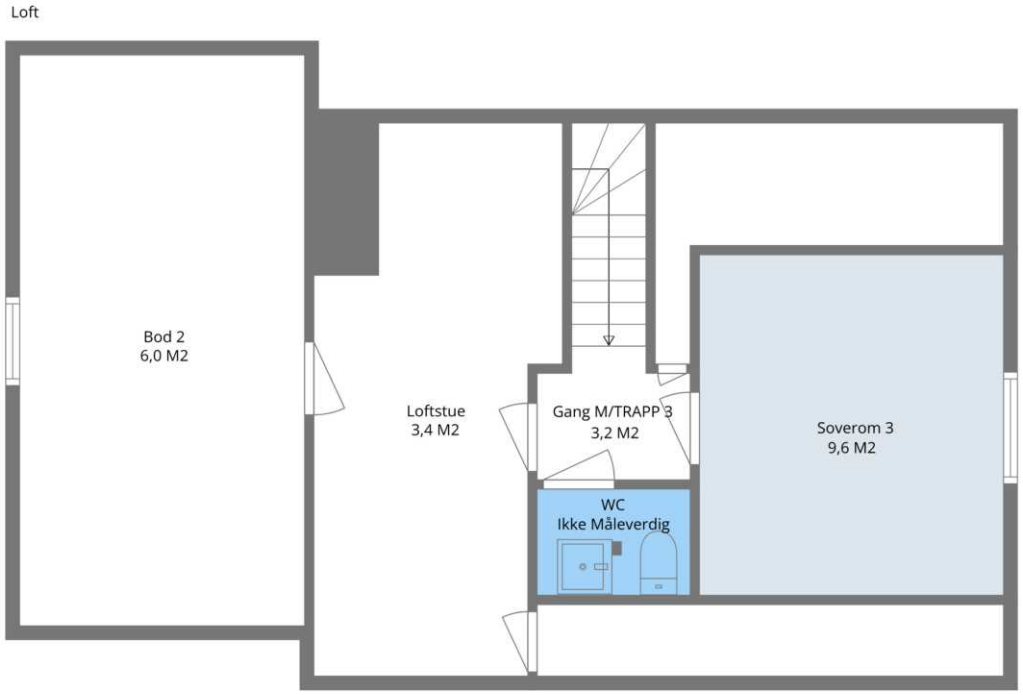
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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



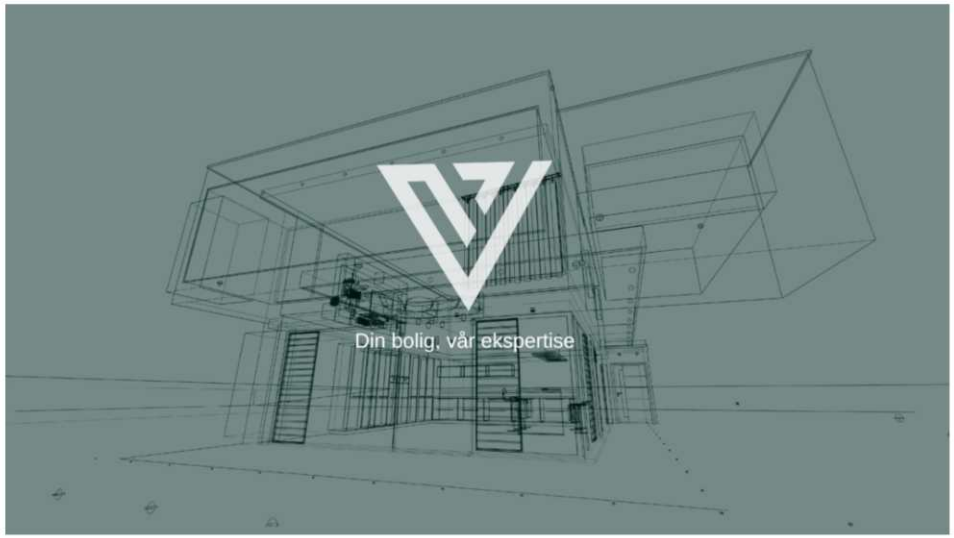
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, byggeår 1953
Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 422, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1057 **Eiendomsverdi ref nr:** DR7070

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

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

Arnt Håvard Andresen

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

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.

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig, byggeår 1953 - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en tomannsbolig, oppført i 1953, som er på 2 etasjer over kjeller + loft..
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.
Vinduer med 2 og 3-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller (ca. 100 m2):

Verksted (9,7 m²):
Betong gulv. Betong vegger. Panel/stubbeloft i himling.
Innredning: Hyller. Skap. Fryser.

Trimrom (10,5 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt malte panelplater på vegger.
Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Gang m/trapp 1 (12,3 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn. Hovedsikring.

Bod 1 (2,7 m²):
Laminat på gulv. Malt betong samt plater på vegger. Panel i himling.
Innredning: Hyller. Fryser.

Garasje (51,6 m²):
Malt betonggulv. Betong og murvegger. Betong himling.
Innredning: Hyller.

1. etasje (ca. 86 m2):

Entré (5,0 m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Stue 2 (24,0 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater med strie på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong. Sikringsskap. Panelovn.

Soverom 4 (8,1 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Soverom 5 (9,7 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Panelovn.

Gang (9,4 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Entré m/trapp (10,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater samt malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Varmepumpe.

2. etasje (ca. 80 m2):

Gang m/trapp 2 (9,0 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater av betong og plater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Utgang til terrasse.

Stue/spisestue (30,8 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom 1 (9,0 m²):
Parkett på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate
Innredning: Garderobe.

Soverom 2 (8,0 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Loft (ca. 22 m2):

Gang m/trapp 3 (3,2 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Kottdør.

Soverom 3 (9,6 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling med downlights belysning.
Innredning: Utvendig rømningsstige.

Loftstue (3,4 m²):
Teppegulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel i himling.
Innredning: Kottdør.

Bod 2 (6,0 m²):
Heltre gulv. Panel på vegger. Rupanel i himling.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (6,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med berøringsfritt blandebatteri samt veggmontert speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordeling. Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Boble-badekar med integrert blandebatteri.
Elektrisk avtrekksvifte.

Bad 2 (4,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Badet har servantinnredning profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys. 3 stk. veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte.

Bad 1 (4,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med skyvedør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr + takdusj.
Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2 (10,4 m²):
Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Kjøkken 1 (16,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ftryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Elko sound-system.

SPESIALROM Gå til side

WC (ikke målbart areal):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Servant med 1-greps blandebatteri og veggmontert speil.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk. varmtvannstanker.
2 stk. sikringsskap.
Elko sound system.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, byggeår 1953

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Opprinnelig vedbu og matbu er i dag i bruk som trimrom.
- Det er etablert inngang fra opprinnelig garasje til gang m/trapp.

1. etasje:
- Opprinnelig soverom 5, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 2.
- Opprinnelig soverom 4, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i gang.
- Arealer som i dag benyttes som gang var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom 1, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 1.
- Opprinnelig soverom 2, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i kjøkken.
- Arealer som i dag benyttes som kjøkken var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

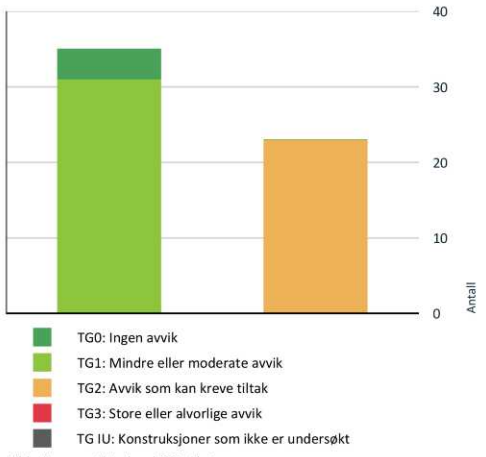
Loft:
- Opprinnelig tørkeloft er på ukjent tidspunkt delt opp og brukes i dag som hhv. soverom 3 og lager i kneloft.
- Opprinnelig loftbu rett frem for trapp er i dag avdelt og brukes som hhv. WC, loftstue og lager i kneloft.
- Opprinnelig gang m/trapp 3, er avdelt og arealer er avgitt til dagens loftstue.

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 søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

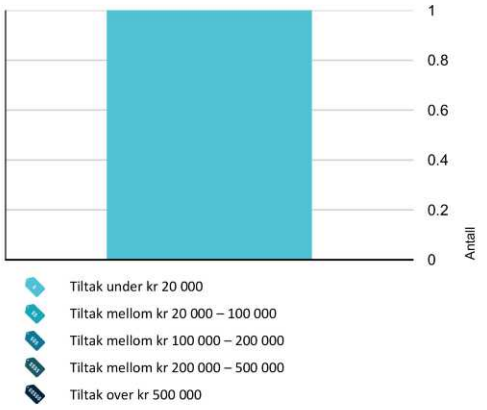
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tomannsbolig, byggeår 1953

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - opprinnelig del/tilbygg fra 1974 Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag - opprinnelig del Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres en del tørkesprekker og avflassing av maling på enkelte områder av kledningen, dette spesielt på knevegg over tak mot sør-vest. I tillegg registreres det enkelte kledningsbord med sprekker og antydninger til skader over enkelte vinduer, dette kan skyldes manglende klaring mellom beslag og enden på kledningen. Det er anbefalt minimum 8-10mm klaring for å sikre at vanndråper slipper slik at man unngår opptrekk i endeved på kledningen.

Det registreres lite eller marginal lufting av kledningen i underkant ved grunnmur. Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis. Videre bør utførelse av lufting bak kledningen sees i sammenheng med registrerte avvik i overflaten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres noe begrenset lufting av takkonstruksjonen sett opp mot dagens anbefalinger. Det mangler lufting i gavlvegger på grunn av konstruksjonstype med taktro som synlig avslutning av fasader på gavler. Dette medfører at man er avhengig av god lufting ved takutstikk på gvlvegger.

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.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mellom garasje og gang m/trapp 1 til dørterskel ved vaskerom er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-13mm, totalt 26mm i hele måle lengden.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Innvendig > Etasjeskille 1. og 2. etasje + loft 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.

Måling av etasjeskille på loft i akse fra dørterskel til soverom 3, gjennom gang og loftstue til dør mellom loftstue og loftsbod er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-10,5mm, totalt 21mm i hele måle lengden.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år. (TG2)

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Det er registrert moderate utslag ved fuktsøk på fritt eksponert kjellergulv i bod 1 samt i overgang gulv/vegg og ca. 1,5 meter opp på muren. Med tanke på gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet, er dette ikke uvanlig, da det ikke ble brukt fuktsperre i kjellergulv eller etablert utvendig varig fuktsikring av grunnmurer. Forholdet må ses i sammenheng med posten "fuktsikring og drenering".

Forholdet vurderes som et avvik/risikoforhold. Eldre kjellergulv uten kapillærbrytende sjikt er erfaringsmessig utsatt for fukttransport fra grunnen, og utdatert eller manglende drenering på tilstøtende yttervegg samt sviktende eller manglende utvendig fuktsikring kan øke fuktbelastningen. Dette medfører økt usikkerhet for fuktforhold i gulv/vegger og eventuelle tilstøtende konstruksjoner.

På befaringsdagen ble det påvist noe salt/kalkutslag i overgang gulv/mur, uten utslag på fuktindikator i disse områdene, noe som kan tyde på eldre forhold eller eventuelt økt fuktinntrengning i perioder med mye nedbør eller ved lengre nedbørs-perioder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - fra 90-tallet Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - rør-i-rør Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert samlestokk for vannfordeling i vaskerom. Installert på OSB plate. Lekkasjesikring, synliggjøring og håndtering av lekkasjevann fra fordelerstokk, rør og koblinger er ikke dokumentert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern - fra byggeår Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - plast- fra 1990 tallet Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - nord-vest vegg Gå til side

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

Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur på vegg mot nord-vest. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet og kan derfor ikke verifiseres visuelt.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - hagemur mot plen Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres noe skjevhet i muren pga. antatt jordtrykk fra bakenforliggende masser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres tilnærmet flatt terreng på gårdsplass og utearealer mot nordvest. Området med flatt terreng grenser mot husets side med drenering/fuktsikring fra byggeåret.
Store deler av området er overbygget med terrassearealer med styrt bortledning av vann ved større nedbørsmengder, men dette regnes ikke som et kompenserende tiltak for manglende fall ut fra grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

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

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

Det registreres vindu i våtsonen ved dusjkabinett, vindu er i treverk og er av eldre dato. Det registreres noe fuktpåvirkning i overflater, fremstår som sprukket/slitt malingsfilm mot glasspakning i karm. Det vurderes som mindre fare for direkte vannsøl fra dusjing/bading, men det oppfordres til å tørke opp eventuell kondens som akkumuleres i smyg for å unngå uheldig påvirkning på vinduets materialer, samt at vedlikehold av vinduet gjennomføres etter behov.

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.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det registreres vindu i våtsonen over badekar, vindu er i treverk og er av nyere dato. Det vurderes som mindre fare for direkte vannsøl fra bading i boblekar, men det oppfordres til å tørke opp eventuelt vannsøl eller kondens som akkumuleres i smyg for å unngå uheldig påvirkning på vinduets materialer, samt at vedlikehold av vinduet gjennomføres etter behov.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tettesjikt er ikke ført bak installasjonen for rør-i-rør system. Samlestokk er montert på OSB uten bakenforliggende tettesjikt. Det vurderes derfor som risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i veggkonstruksjon og videre bak tettesjikt, fremfor å bli ledet til sluk og bli synlig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

- Det er ikke montert håndrekke på motsatt side i innvendig trapp i alle husets 3 trappeløp. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper, men det var ikke krav på oppføringstidspunktet.
- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.
- Åpninger i rekkverk i trapp, samt på returrekkverk i 1. etasje er større enn dagens forskriftskrav på maksimum 100mm.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, BYGGEÅR 1953

Byggeår
1953

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking - garasje fra 2019

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av taksteinsformede metallplater fra 2019.
Undertak av rullprodukt/duk fra 2019.

Taket er besiktiget fra veranda/terrasse i 1. etasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Taktekking - opprinnelig del/tilbygg fra 1974

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betong takstein fra byggeår/ukjent alder.
Undertak av ukjent byggeår/ukjent alder, er skjult for inspeksjon av tekking, uten mulighet for kontroll av tilstand.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for vedlikehold eller utskiftning.

Usikkerhet om tilstanden kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

TG2 gis med bakgrunn i undertak og taktekkingens oppnådde alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge tiltaket kan være svikt i bygningsdelen med påfølgende skader og økte kostnader ved utbedringer.

TG 1 Nedløp og beslag - fra 2019

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra 2019. Det er takrenner med nedløp, parapetbeslag, overgangsbeslag, og vindskiebeslag.

TG 2 Nedløp og beslag - opprinnelig del

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av renner, nedløp og beslag når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med unntak av tilbygg i 2. etasje fra 1974.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning fra de respektive byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet i 2016 ifølge informasjon gitt av selger.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av horisontal lekt og lusinger ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres en del tørkesprekker og avflassing av maling på enkelte områder av kledningen, dette spesielt på knevegg over tak mot sør-vest. I tillegg registreres det enkelte kledningsbord med sprekker og antydninger til skader over enkelte vinduer, dette kan skyldes manglende klaring mellom beslag og enden på kledningen. Det er anbefalt minimum 8-10mm klaring for å sikre at vanndråper slipper slik at man unngår opptrekk i endeved på kledningen.

Det registreres lite eller marginal lufting av kledningen i underkant ved grunnmur. Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Konstruksjonen er oppført i tråd med datidens byggeskikk, hvor det ikke var like vanlig å etablere større luftespalter bak kledningsbord sammenlignet med dagens praksis. Videre bør utførelse av lufting bak kledningen sees i sammenheng med registrerte avvik i overflaten.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Det anbefales å sikre at riktig avstand mellom beslag og ommammingsbord følger preaksepterte ytelser ved neste rehabilitering eller vindusutskifting, for å unngå råtedannelse i nedkant av ommammingsbord.

Generelt vedlikehold av fasader bør prioriteres innen rimelig tid, da etterslep i vedlikehold kan medføre ytterligere skader på områder hvor maling flasser av. Nødvendig utskifting av deler av kledningen med råteskader bør også utføres.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TG 0 Veggkonstruksjon sør-vest vegg

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, som er rehabilitert i 2022 av fagfolk.
Utvendige fasader er kledd med stående kledning og er fra 2022.
Fasader ble sist overflatebehandlet i 2022 i forbindelse med rehabilitering.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av museband ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med A-takstoler/plassbygget sperrekonstruksjon og taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via kneloft i tilgjengelige områder. Kaldloftet ventileres via luftespalter ved takutstikk.

Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

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

Det registreres noe begrenset lufting av takkonstruksjonen sett opp mot dagens anbefalinger. Det mangler lufting i gavlvegger på grunn av konstruksjonstype med taktro som synlig avslutning av fasader på gavler. Dette medfører at man er avhengig av god lufting ved takutstikk på gvlvegger.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrenset ventilering av kaldloftet bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende ventilasjonsåpninger, for eksempel ved takfot/raftekasser og eventuelt i gavl, for å sikre god gjennomlufting.

Konsekvensen av manglende ventilering er økt risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen, noe som kan føre til utvikling av mugg, råte og redusert levetid på taket. Dette kan utvikle seg skjult og oppdages sent, spesielt i eldre konstruksjoner.

Det anbefales nærmere vurdering av tømrer eller taktekker for valg av egnet løsning, samt kontroll av at luftveier ikke blokkeres av isolasjon. Tetthet i loftsbjelkelag og loftsluke bør også vurderes for å redusere tilførsel av fuktig inneluft til loftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse med 2- og 3-lags glass.

Vinduer i 1. etasje er datert 1980, 1983, 2021 og 2025.
Vinduer i 2. etasje og loft er datert hhv. 2014, 2017, 2018, 2020 og 2022.

Det er vindu i bod 1 med koblet glass fra byggeår.

Selv om det ikke er registrert synlige avvik på de eldste vinduene, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Løpende vurdering av tilstand for de eldre vinduene fra 1980/1983 anbefales, da alder og tilstand tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Økende vedlikeholdsintervaller for disse vinduene er en konsekvens av alder og klimatiske påkjenninger og utskiftninger anbefales fremfor fortsatt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører i varierende alder og utførelser med og uten glassfelt.

Hoved ytterdør har malt glatt utførelse med 2-lags glassfelt av ukjent alder.
Ytterdør i utleieleilighet har malt glatt utførelse med 2-lags glassfelt av ukjent alder.
Ytterdør i kjeller har malt glatt utførelse med 2-lags glassfelt, datostempling i glass viser produksjonsår 2018.
Ytterdør i garasje har malt glatt utførelse og er fra 2021.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har balkongdører med karmer/rammer i tre i malt utførelse med 2- og 3-lags glass.

Balkongdør i 1. etasje er datostemplet 1979
Balkongdør i 2. etasje er datostemplet 2017
Heve- skyve balkongdør er datostemplet 2014

Selv om det ikke er registrert synlige avvik, anbefales det at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne og påfølgende varmetap, dette med henblikk på den eldste døren fra 1979, hvor mer enn forventet levetid er oppnådd. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 1 Balkong mot nord-vest

Beskrivelse

Balkong mot nord-vest fra 1973/2015 er oppført delvis over oppvarmet boligrom. Utvidelse fra 2019 er oppført i treverk på søyler fundamentert på pre-fabrikkerte betongelementer. Bæresystem er terrassebjelker innfestet i vegglivet med drager i front. Det er avrenning under terrassebord via pre-fabrikkert avrenningssystem som fører regnvann til oppsamlingsrenne tilkoblet boligens avløpssystem. Rekkverk er oppført i treverk med stående bordkledning.

TG 1 Balkonger og terrasser

Beskrivelse

Boligen har opprinnelig balkong i 1. og 2. etasje mot øst iht. byggesak/byggemeldte tegninger datert 5/12-1952. Det ble etablert balkong i 2. etasje over entré m/trapp og utvendig bod iht. byggesak datert 21/03-1973. Balkonger er utvidet iht. byggesak datert 28/05-2019 i forbindelse med tilbygg av garasje i kjeller.

Balkonger mot sør-øst i 1. etasje er oppført som en del av takkonstruksjonen i underliggende garasje. Det er avrenning via underliggende tettesjikt av ukjent type, skjult under terrassebord i impregnerte materialer. Visuell kontroll av tettesjikt eller avrenning samt eventuelle beslag er ikke utført på grunn av dette forholdet. Det anbefales å få påvist avrennings systemets løsning mht. inspeksjon av sluk/tettesjikt/vedlikehold. Det er etablert rekkverk i treverk med parapetbeslag på toppen med avrenning mot tettesjikt. Parapeter/rekkverk har etablert lufting via luftespalter under beslag og kledning.

Balkong mot sør-øst i 2. etasje er etablert med bæresystem av bjelkelag, opplagret på søyler/bærebjelke i front og innfestet i vegglivet. Det er etablert avrenning via tettesjikt av antatt papp tekking el. til renner tilkoblet boligens avløpssystem. Tettesjikt er ikke kontrollert da dette ligger skjult under terrassedekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk er etablert i treverk med stående malte spiler i treverk. Beslag i overgang vegg/tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon da disse er skjult under kledning og terrassebord.

Mot nord-vest er det etablert platt/trapp ved inngangsparti, oppført på ukjent fundamentering med dekke av terrassebord i impregnerte materialer.

Mot nord-vest er det i tillegg oppført 2 stk. terrasserte uteplasser med tilkomst via uteområder og gårdsplass, sammenkoblet med trapper i impregnerte materialer. Uteplass ved bod har ukjent bæresystem og er anlagt direkte mot mark. . Det er etablert rekkverk i malt treverk, skillevegg mot nabo i treverk

med stående kledning.
Uteplass mellom gårdsplass og uteplass ved bod har bæresystem i impregnerte materialer på søyler av impregnerte materialer, med ukjent fundamentering. Under uteplass er det plass for lagring av diverse hageredskaper. Det er etablert rekkverk i treverk med stående spiler i treverk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp i granittblokker som forbinder kjelleretasje/garasjeplan med 1. etasje, oppført i forbindelse med garasje i 2021.
Boligen har trapp i treverk som forbinder uterealer i 1. etasje med terrasse i 1. etasje ved utleieleilighet.
Boligen har trapp i treverk som forbinder uterealer i 1. etasje med entre m/trapp ved hoved ytterdør.
Boligen har trapp i treverk som forbinder uterealer i 1./2. etasje med terrasse i 2. etasje.
Boligen har trapper som forbinder terrasserte uteplasser mot nord-vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen/Leiligheten har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg.
Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betongdekke fra byggeår.

Det er registrert nivåforskjeller i etasjeskille som avviker aksepterte toleransekrav. Slike avvik kan skyldes variasjoner i utførelse, materialbevegelser (setninger for betongdekker over tid) og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger utenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor å kunne ha betydning for opplevd komfort eller kvalitet og kan medføre opplevelse av helning samt medføre behov for justering av møbler enkelte steder.

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.

Måling av etasjeskille i akse fra dør mellom garasje og gang m/trapp 1 til dørterskel ved vaskerom er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-13mm, totalt 26mm i hele måle lengden.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må det påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

TG 2 Etasjeskille 1. og 2. etasje + loft

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Måling av etasjeskille i 2. etasje i akse fra heve- skyve balkongdør til motstående yttervegg i stuen er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-7mm, totalt 14mm i hele måle lengden.
Måling av etasjeskille i 2. etasje i akse fra spisebord i spisestuen til motstående innervegg mot bad er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-5mm, totalt 10mm i hele måle lengden.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskille. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

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.

Måling av etasjeskille på loft i akse fra dørterskel til soverom 3, gjennom gang og loftstue til dør mellom loftstue og loftsbod er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-10,5mm, totalt 21mm i hele måle lengden.

Mtp datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjoner er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Dersom det skal gjennomføres renovering på et senere tidspunkt, kan utbedring vurderes.

Ved eventuell oppretting med avrettingsmasse må bæreevnen til bjelkelaget vurderes, og det må påregnes kostnader til utskifting av overflater samt tilpasning av dører og åpninger.

Mindre skjevheter er normalt for byggets alder og type konstruksjon, og det vurderes som lite sannsynlig at det vil oppstå ytterligere setninger. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke brukervennlighet ved legging av nye gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er inspisert i alle husets tre etasjer på synlige deler, samt på husets loft. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at piper skal ha tilkomst for inspeksjon på alle 4 sider, noe pipen tilfredsstiller i dette tilfellet.

Inspeksjonen som er utført begrenser seg derfor til de sider som var tilgjengelig på befaringstidspunktet, og det kan ikke garanteres at pipen har skader eller andre avvik som ikke kommer frem av inspeksjonen.

Det er installert ildsted i utleieleilighet i 1. etasje, alder er ukjent.
Det er installert ildsted i stuen i 2. etasje, ildstedet er installert av fagfolk i 2014.

Sotluke er installert i gang m/trapp 1 i kjeller. Det er feieluke i loftstue, etablert i antatt byggeår.

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

Pipen har overskredet halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for en teglsteinspipe er mellom 60 og 70 år. (TG2)

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 store deler av 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. Feierysenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp. (TG2)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Veggene er delvis utforet i to rom og fritt eksponerte murflater på resterende rom.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført i utforet vegg da vaskerommet fremstår med tettesjikt på vegger, samt at trimrom er utforet med 100mm XPS med panelplater limt direkte på XPS. Trimrom ligger i tillegg bare delvis under bakkenivå samt at det er redrenert på denne siden med synlig fuktsikring på utsiden av veggen.

Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert moderate utslag ved fuktsøk på fritt eksponert kjellergulv i bod 1 samt i overgang gulv/vegg og ca. 1,5 meter opp på muren. Med tanke på gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet, er dette ikke uvanlig, da det ikke ble brukt fuktsperre i kjellergulv eller etablert utvendig varig fuktsikring av grunnmurer. Forholdet må ses i sammenheng med posten "fuktsikring og drenering".

Forholdet vurderes som et avvik/risikoforhold. Eldre kjellergulv uten kapillærbrytende sjikt er erfaringsmessig utsatt for fukttransport fra grunnen, og utdatert eller manglende drenering på tilstøtende yttervegg samt sviktende eller manglende utvendig fuktsikring kan øke fuktbelastningen. Dette medfører økt usikkerhet for fuktforhold i gulv/vegger og eventuelle tilstøtende konstruksjoner.

På befaringsdagen ble det påvist noe salt/kalkutslag i overgang gulv/mur, uten utslag på fuktindikator i disse områdene, noe som kan tyde på eldre forhold eller eventuelt økt fuktinntrengning i perioder med mye nedbør eller ved lengre nedbørs-perioder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvensen kan være vedvarende fuktbelastning med risiko for lukt, misfarging, saltutslag og redusert egnethet for fuktømfintlige overflater, samt risiko for muggvekst dersom rommet bygges inn eller brukes med organiske materialer mot gulv.

Det anbefales å følge opp med målinger over tid og kontroll av inneklima/ventilasjon, samt vurdere drenering og utvendige forhold på den aktuelle veggen.

Ved planlagt oppgradering bør det benyttes fuktsikre løsninger, for eksempel kapillærbrytende oppbygging og fukttolerante materialvalg, og det bør unngås tette belegg på gulvet uten at fuktforholdene er avklart.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med rekkverk i malt treverk. Det er malte trinn i trapp mellom kjeller og 1. etasje og laminat i trinn mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft.

Det mangler håndløper på motsatt side i trappen mellom alle tre etasjer, dette er videre behandlet i rapportens avsnitt for "Helse, miljø og sikkerhet".

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse fra byggeår/de respektive oppussingsårene.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er arbeidene utført av fagfolk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 50mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i plast og metall fra 2017 ved vegg i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med dokumentert utførelse, er synlig klemt til sluket med klemring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med skyvedør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr + takdusj.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er arbeidene utført av fagfolk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det registreres vindu i våtsonen ved dusjkabinett, vindu er i treverk og er av eldre dato. Det registreres noe fuktpåvirkning i overflater, fremstår som sprukket/slitt malingsfilm mot glasspakning i karm. Det vurderes som mindre fare for direkte vannsøl fra dusjing/bading, men det oppfordres til å tørke opp eventuell kondens som akkumuleres i smyg for å unngå uheldig påvirkning på vinduets materialer, samt at vedlikehold av vinduet gjennomføres etter behov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut vinduet til et mer egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.

Manglende fall ut fra vinduet kan føre til at vann og kondens samler seg, noe som øker faren for råte og skade på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 38mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor videre bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt veggmontert speil med overlys. 3 stk. veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterne, selv om dette ikke var krav ved etablering. Dreneringshull er avgjørende for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og ikke samle seg bak veggen, samt at eventuelle lekkasjer oppdages i tidlig fase. Dette forhindrer oppbygging av fuktighet og reduserer risikoen for mugg, råte og andre skader i tilliggende konstruksjon.

Før et eventuelt dreneringshull i nedre del av sisternen etableres, må faglært først vurdere oppbygningen av sisternekassen, slik at tettheten til rommet er i varetatt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilluftsventilering ved terskel anbefales i hele terskelens bredde, typisk er det tilstrekkelig med en spalte på 8–12mm. Tilstrekkelig spalte kan etableres ved å enten justere dørbladet (fjerne 8–12mm i underkant), eller ved å bytte terskel til flat type uten anslag.

Utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår, bygget opp på nytt i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er arbeidene utført av fagfolk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår med malte veggflater over sokkelfliser. Malt slett himlingsflate.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det registreres vindu i våtsonen over badekar, vindu er i treverk og er av nyere dato. Det vurderes som mindre fare for direkte vannsøl fra bading i boblekar, men det oppfordres til å tørke opp eventuelt vannsøl eller kondens som akkumuleres i smyg for å unngå uheldig påvirkning på vinduets materialer, samt at vedlikehold av vinduet gjennomføres etter behov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut vinduet til et mer egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid. Løpende tørking av vannsøl/kondens etter behov er anbefalt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 55mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 stk. plastsluk fra 2021 i gulvet, ett under dusjkabinett og ett under badekar. Mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjikt er ikke ført bak installasjonen for rør-i-rør system. Samlestokk er montert på OSB uten bakenforliggende tettesjikt. Det vurderes derfor som risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i veggkonstruksjon og videre bak tettesjikt, fremfor å bli ledet til sluk og bli synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det anbefales å få vurdert løsningen av fagperson med våtromskompetanse og rørlegger, med sikte på å etablere tiltak som ivaretar fuktsikring og synliggjøring av lekkasjevann, for eksempel ved bruk av tett og egnet bakplate, tetting mot vegg, eller plassering i fordelerskap med avrenning eller lekkasjestopper.

Det er montert dryppanne for å fange opp eventuelt lekkasjevann/kondens slik at dette ledes til gulv og sluk.

Manglende tettesjikt bak installasjonen medfører økt risiko for skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon ved lekkasjer eller kondens, noe som kan føre til mugg, lukt og materialnedbrytning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med berøringsfritt blandebatteri samt veggmontert speil. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørfordeling. Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Boble-badekar med integrert blandebatteri.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsventilering under dørbladet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Innredning: Elko sound-system.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte plater med strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Servant med 1-greps blandebatteri og veggmontert speil. Gulvmontert toalett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.

Dersom mulig, bør det monteres elektrisk vifte og tilfredsstillende tilluft til rommet for å bedre luftutskiftningen og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Manglende tilfredsstillende avtrekk og tilfredsstillende tilluftsløsning på toalettrom kan medføre luktproblematikk og forringet inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - fra 90-tallet

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig i himling i gang m/trapp 1 i kjeller, på WC i loftsetasje, i bad 1 og bad 2, i kjøkkenbenk/vaskeskap i kjøkken 1 og kjøkken 2.
Hoved stoppekran lokalisert i gang m/trapp 1 i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Vannledninger - rør-i-rør

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2021. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rør-fordeling, som er plassert i teknisk bod/på vaskerommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert samlestokk for vannfordeling i vaskerom. Installert på OSB plate. Lekkasjesikring, synliggjøring og håndtering av lekkasjevann fra fordelerstokk, rør og koblinger er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved lekkasje kan vann skade innredning og bygningsdeler før det oppdages, og fukt kan utvikle seg skjult. Anbefales vurdert av rørlegger, kontroller utførelse, festing, avstengning, merking og om det er etablert lekkasjesikring, avrenning eller annen løsning som gir synliggjøring og begrenser skade ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 2 Avløpsrør - støpejern - fra byggeår

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra de respektive oppussingsårene, som er tilsluttet boligens avløpsstammer i støpejern fra byggeår.
Avløpsstamme i støpejern betjener kjøkken i 1. og 2. etasje samt WC på loft.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør - plast- fra 1990 tallet

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

Avløpsstammer fra 1990-tallet i plast betjener bad i 1. og 2. etasje. Ifølge informasjon gitt av eier er det nye bunnledninger i plast fra 2021 til utvendig kum.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.
Tanken har el-tilkobling via støpsel.
Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner i boligen

Beskrivelse

Ifølge eier er det montert følgende utstyr i boligen:
- Utvendig vannutkaster for varmt og kaldt til hagebruk/bilvask
- Vannuttak i garasje
- Elbillader i garasje
- Elektrisk garasjeport
- Utvendig belysning (tidsonestyrt)
- Markise og vindskjerm balkong bak (nord-vest)
- Bevegelse styrt lys i kjeller gang og garasje.
- Bod areal under platting (ikke målbart)
- Elko sound system integrert i tak kjøkken
- Varmepumpe Daikin gulvmontert inngangsparti
- Berøringsfritt armatur kjeller
- Boblebad vaskerom kjeller.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår, totalrehabilitert i 2014 med unntak av enkelte strekk med utenpåliggende føringer i utleieleilighet i 1. etasje. Sikringsskapene, som er plassert i hhv. stue i utleieleilighet og gang m/trapp i 2. etasje, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Hovedinntak-sikring er plassert i gang m/trapp 1 i kjelleretasje.

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.
   2014 Det elektriske anlegget er i all hovedsak nytt fra inntak og helt ut, med unntak av enkelte deler i utleieleilighet i 1. etasje hvor det er utenpåliggende føringer av ukjent alder.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 datert 03/08-2014 for arbeider med framlegg av ny kurs til 2 stk. varmtvannsberedere + vaskemaskin.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 06/11-2017 for arbeider for elektriske arbeider på loft i forbindelse med rehabilitering.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 16/05-2018 for arbeider som omfatter remontering av stikk stue 1. etasje samt etablering av ny kurs for el-bil lader i garasje.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 16/05-2018 for arbeider som omfatter ombygging av inntak fra 1-fas til 3-fas, utskiftning til nye sikrings fordelinger til å passe nye 3-fas kwh målere i 1. og 2. etasje. Fordeling 1. etasje snudd inn i stue. Inntrekking og tilkobling led-drivere til downlights i gang 1. etasje.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 09/02-2021 for arbeider med stripsing av varmekabler til armeringsnett.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 26/09-2022 for arbeider i forbindelse med "div installasjon"
   Det foreligger samsvarserklæring datert 29/06-2023 for montering av el-bil lader.

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Det er registrert stikkontakter i teknisk bod på vaskerom som ikke er tilstrekkelig festet. Løse stikkontakter kan gi redusert elsikkerhet ved at tilkoblinger belastes ved bruk, med risiko for varmgang og skader. Anbefales kontroll og fast innfesting av registrert elektroinstallatør, og samtidig kontroll av tilkoblinger og eventuelle skader i veggboks.

    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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering - nord-vest vegg

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår på de deler av boligen som vender mot nord-vest.

Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Ved utvendig inspeksjon er det ikke påvist fuktsikring av grunnmur på vegg mot nord-vest. Fuktsikringen kan være plassert under jordbandet og kan derfor ikke verifiseres visuelt.

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det finnes utvendig fuktsikring av grunnmur, samt for å vurdere tilstanden på eksisterende drenering.
Ytterligere undersøkelser kan inkludere punktgraving eller kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller igjenslamming av drensrør.
På grunn av alder kan tiltak for redrenering ikke utelukkes.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner og økte utgifter til reparasjoner.

TG 1 Fuktsikring og drenering - redrenering fra 2019

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra 2019 på de deler av boligen som vender mot nord-øst, sør-øst og sør-vest. Ved oppføring av tilbygg i 2019 ble det foretatt redrenering med etterisolering utvendig, ny fuktsikring samt etablert separate føringer for hhv. drens og overvann.

Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er innvendig visuelt kontrollerbar for sprekkdannelser med unntak av de deler som omfatter vaskerom og trimrom, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelser i disse rommene.
På de deler av innvendig grunnmur som lar seg inspisere ble det ikke avdekket unormale forhold.

TG 1 Forstøtningsmurer gårdsplass

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer av betongstein ved gårdsplass. Det er forstøtningsmur ved garasje som avgrensning mot nabo i sør-vest (Viktor Baumanns vei 11A) samt mot Viktor Baumanns vei mot sør-øst.

Ifølge informasjon gitt av eier er det anlagt fundamentering med forankringer i grunnen på mur som grenser til Viktor Baumanns vei mot sør-vest for stabilitet og sikkerhet da området benyttes som parkeringsplass.
Det er etablert rekkverk på toppen av begge murene i malt treverk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Forstøtningsmurer - hagemur mot plen

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmur av stable-stein ved gårdsplass mot nord-vest. Forstøtningsmuren er av stablesteins-type og det registreres noe skjevhet i muren etter antatt jordtrykk fra de deler av tomten/bed som grenser mot muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres noe skjevhet i muren pga. antatt jordtrykk fra bakenforliggende masser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring av muren og eventuelt justering av massene bak muren for å redusere jordtrykket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevheten forverres over tid og i verste fall føre til ytterligere skader eller redusert stabilitet i muren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres tilnærmet flatt terreng på gårdsplass og uteareraler mot nordvest. Området med flatt terreng grenser mot husets side med drenering/fuktsikring fra byggeåret.
Store deler av området er overbygget med terrassearealer med styrt bortledning av vann ved større nedbørsmengder, men dette regnes ikke som et kompenserende tiltak for manglende fall ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å utføre terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielle skader på konstruksjonen.
Dette bør ses i sammenheng med posten "Fuktsikring og drenering".
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består av plast, dokumentert i boligmappa. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vannledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert håndrekke på motsatt side i innvendig trapp i alle husets 3 trappeløp. Dette avviker fra dagens sikkerhetsnivå for sikring mot fall i trapper, men det var ikke krav på oppføringstidspunktet.
- Rekkverkshøyder i innvendig trapp er målt til under dagens forskriftskrav. Dette vurderes som avvik fra dagens krav til sikring mot fall.
- Åpninger i rekkverk i trapp, samt på returrekkverk i 1. etasje er større enn dagens forskriftskrav på maksimum 100mm.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndrekke på motsatt side gir økt fallrisiko, spesielt for barn, eldre og ved bæring i trapp. Dette er et forhold med betydning for personsikkerheten. Det anbefales å montere håndløper i trapp etter dagens anbefalte løsninger, med solid innfesting og håndløper som er lett å gripe. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller krav til sikkerhet ved trapper og rekkverk, og Byggforsk beskriver prinsipper for utforming som reduserer fallfare.
- For lavt rekkverk gir økt fallrisiko og dårligere personsikkerhet, særlig for barn. Risikoen øker ved bratt trapp, smale trinn eller hyppig bruk. Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverk slik at høyden tilfredsstiller dagens krav, og samtidig kontrollere åpninger og innfesting. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller minstekrav til rekkverkshøyder, og Byggforsk gir anbefalinger for sikker utforming og detaljer.
- Det anbefales å utbedre åpninger i rekkverk og returrekkverk til dagens forskriftskrav på maksimum 100mm. Tiltak bør utføres av tømrer/snekker. TEK stiller minstekrav til rekkverkshøyder, og Byggforsk gir anbefalinger for sikker utforming og detaljer.

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

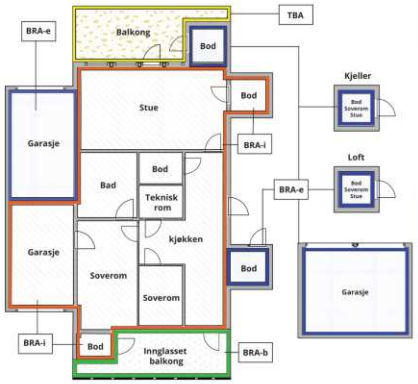
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig, byggeår 1953

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	22			22	
2 Etasje	80			80	43
1 Etasje	86	7		93	41
Kjeller	100			100	
SUM	**288**	**7**			**84**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, toalettrom, loftstue, bod		
2 Etasje	Gang, kjøkken, stue, 2 stk. soverom, bad		
1 Etasje	Entré, gang m/trapp, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, bad, gang	2 stk. utvendig bod	
Kjeller	Garasje, soverom, gang m/trapp, bod, vaskerom, verksted		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Viktor Baumanns vei 7 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 8
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Opprinnelig vedbu og matbu er i dag i bruk som trimrom.
- Det er etablert inngang fra opprinnelig garasje til gang m/trapp.

1. etasje:
- Opprinnelig soverom 5, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 2.
- Opprinnelig soverom 4, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i gang.
- Arealer som i dag benyttes som gang var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

2. etasje:
- Opprinnelig soverom 1, har avgitt arealer til rom som i dag er i bruk som bad 1.
- Opprinnelig soverom 2, har avgitt arealer som i dag er innlemmet i kjøkken.
- Arealer som i dag benyttes som kjøkken var på opprinnelige byggemeldte tegninger hhv. bad og toalettrom.

Loft:
- Opprinnelig tørkeloft er på ukjent tidspunkt delt opp og brukes i dag som hhv. soverom 3 og lager i kneloft.
- Opprinnelig loftbu rett frem for trapp er i dag avdelt og brukes som hhv. WC, loftstue og lager i kneloft.
- Opprinnelig gang m/trapp 3, er avdelt og arealer er avgitt til dagens loftstue.

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 søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Anders Gartland Stubban	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	422	8		0	667.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Viktor Baumanns vei 7

Hjemmelshaver
Stubban Anders Gartland, Stubban Ida Gartland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.05.2026	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	15.05.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Viktor Baumanns vei 7, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297417**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182239127**
Gårdsnummer **422**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
285,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
296,26 kWh/m²	**44 792 kWh**

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **29.04.2026**

ORDRENR: 9166347

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**422**	**Bnr:**	**8**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7, 7020 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2495,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 2654,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 2407,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 2407,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 2566,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2407,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2407,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2566,00,- i desember 2025

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

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

BELØP (norske kroner): 6009,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 2427,00,- i april 2026

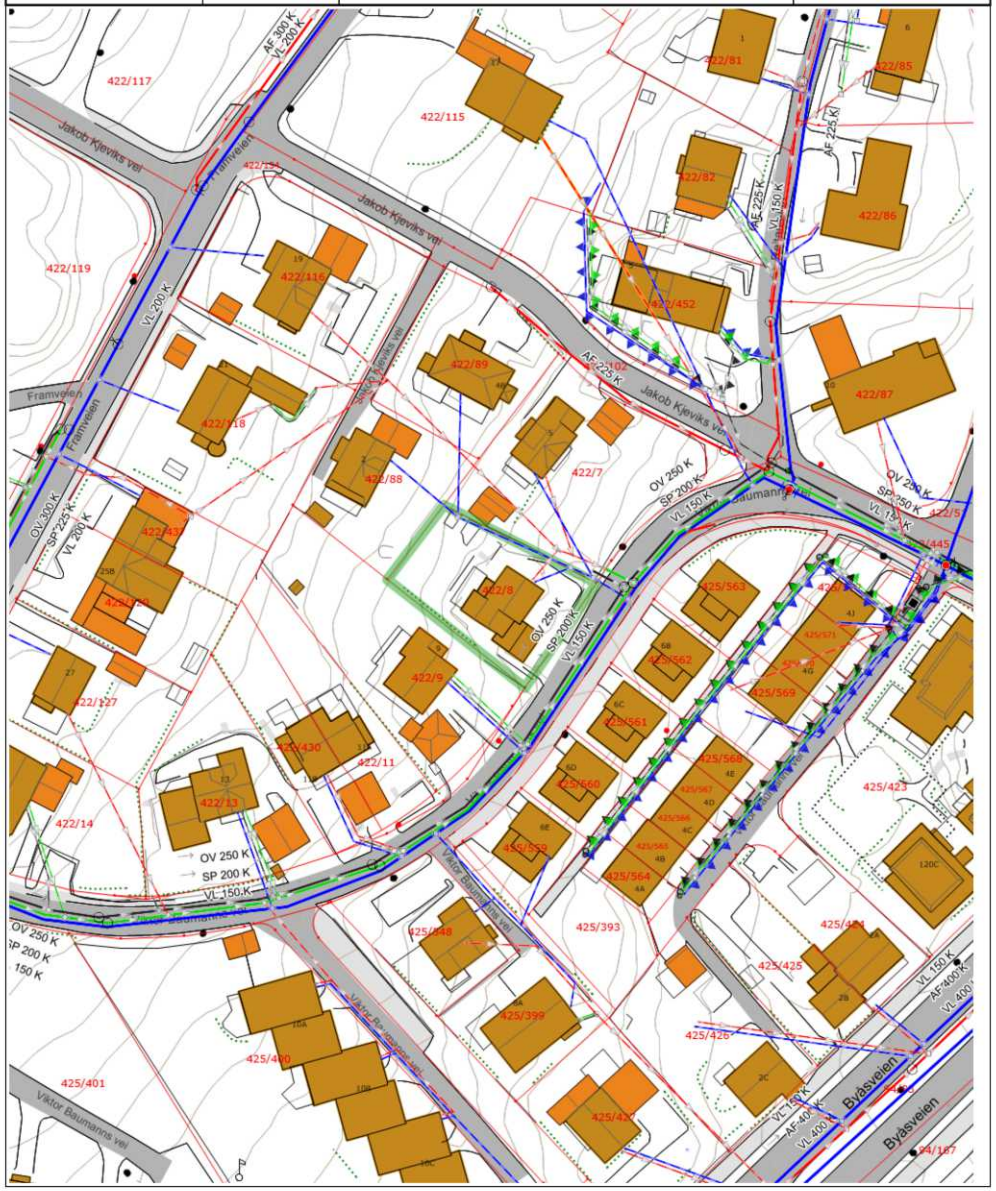
SUM (norske kroner): 30175,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

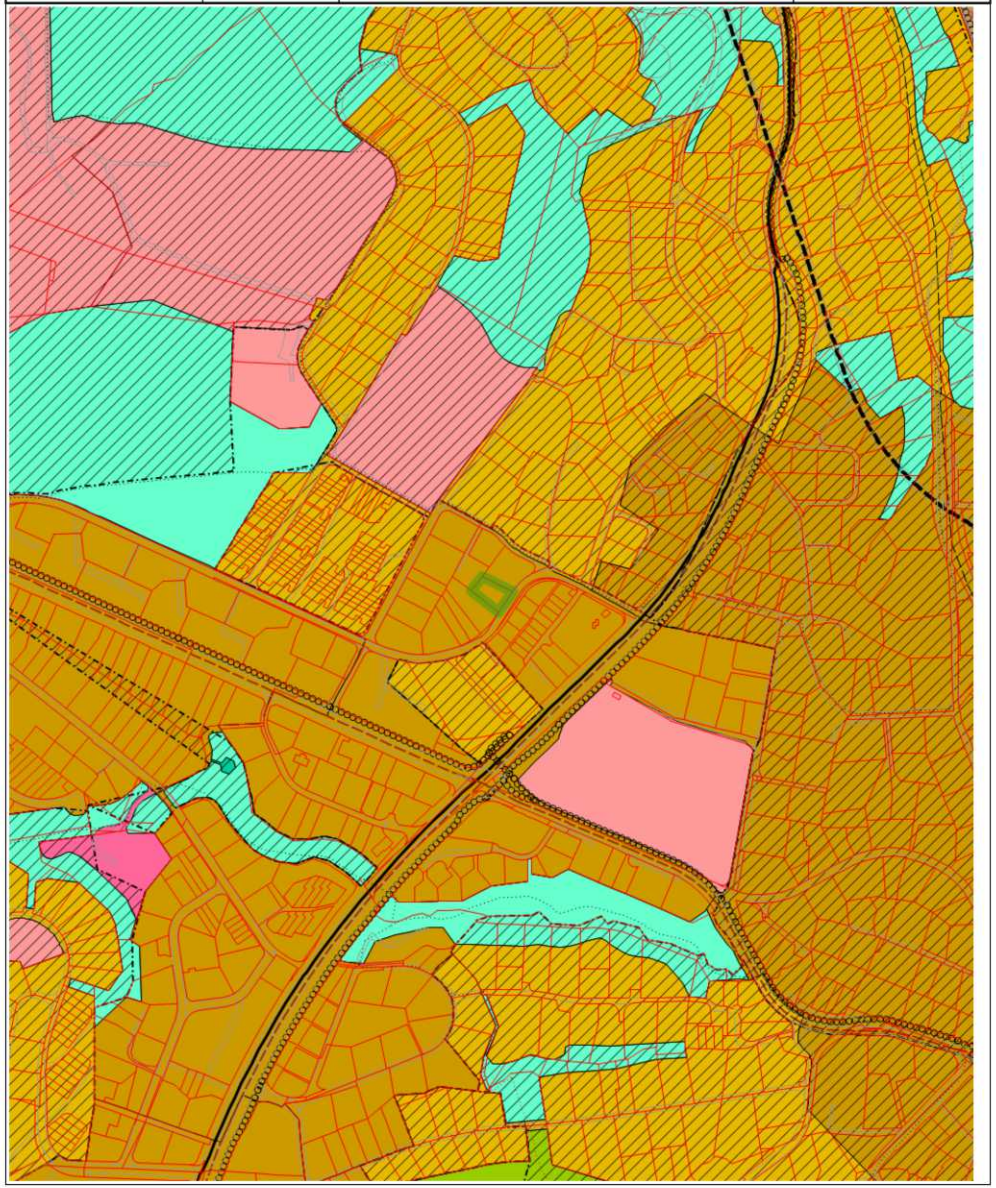
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Byggetiltak
Takoverbygg	Bolig	Bygning under bakken
Garasje og uthus	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Hovedteig seksjonert eiendom	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

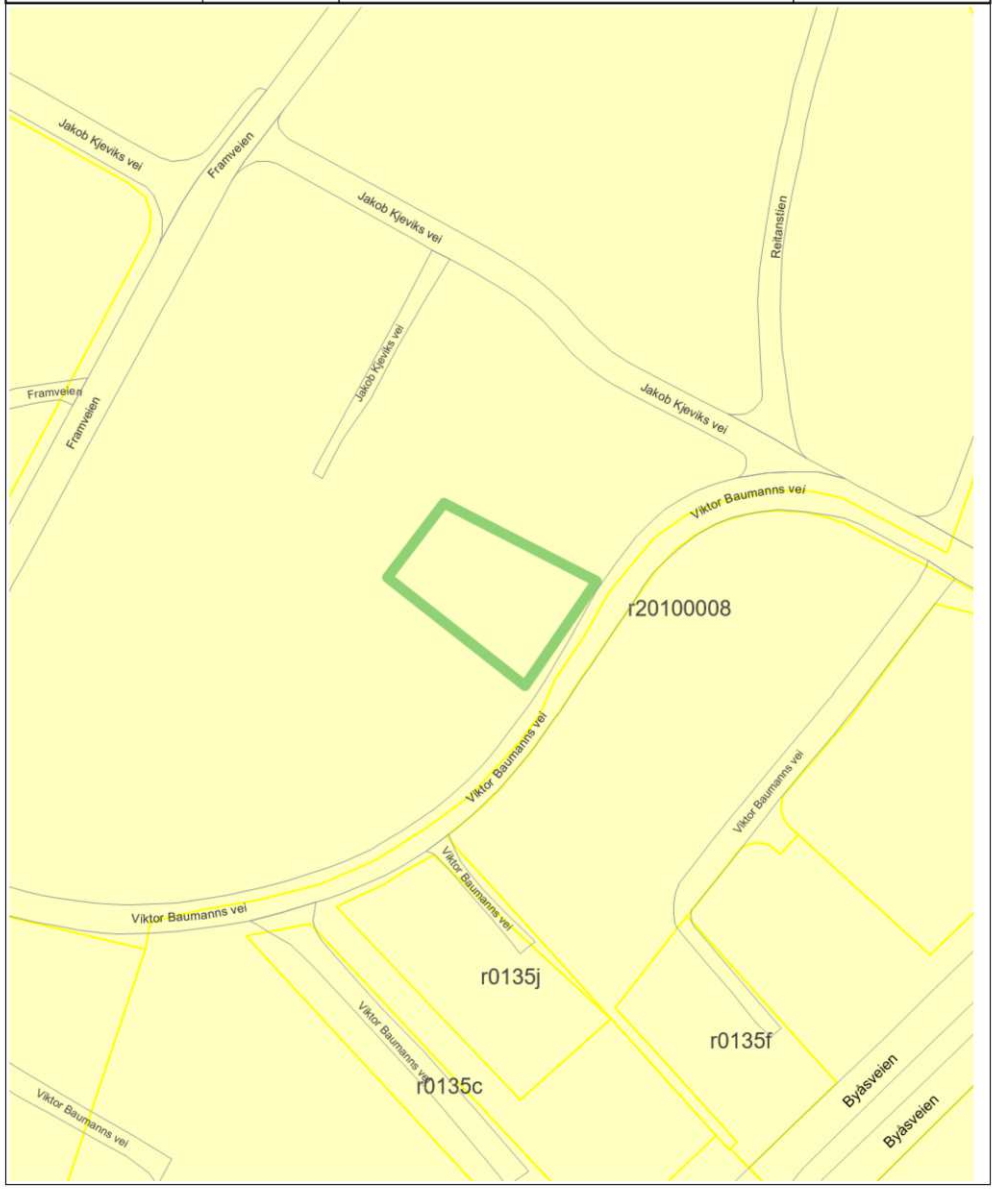
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

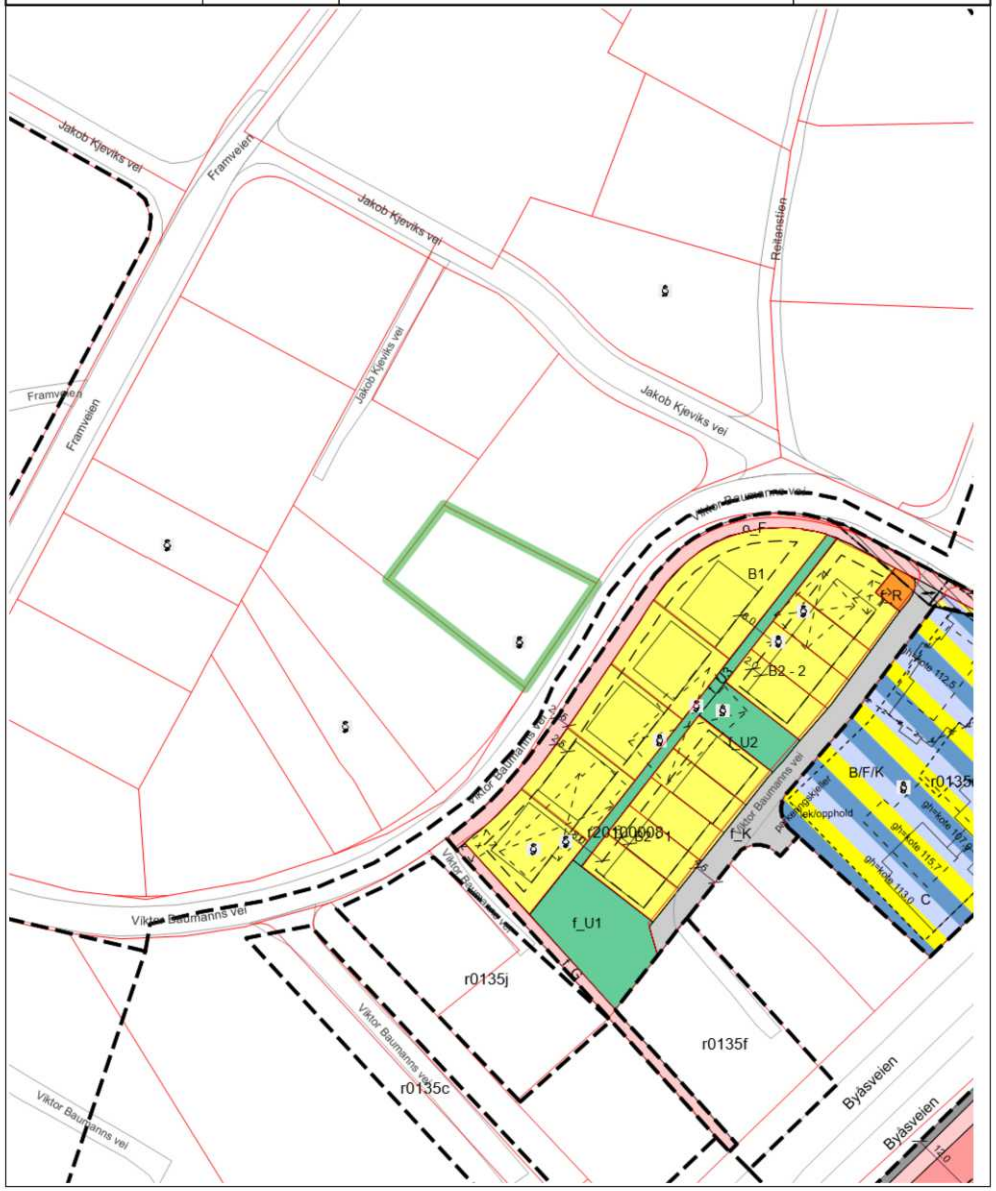
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 7 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	C: Antikvarisk verdi	Bygningsinfo matrikkel
Fotolenker	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .

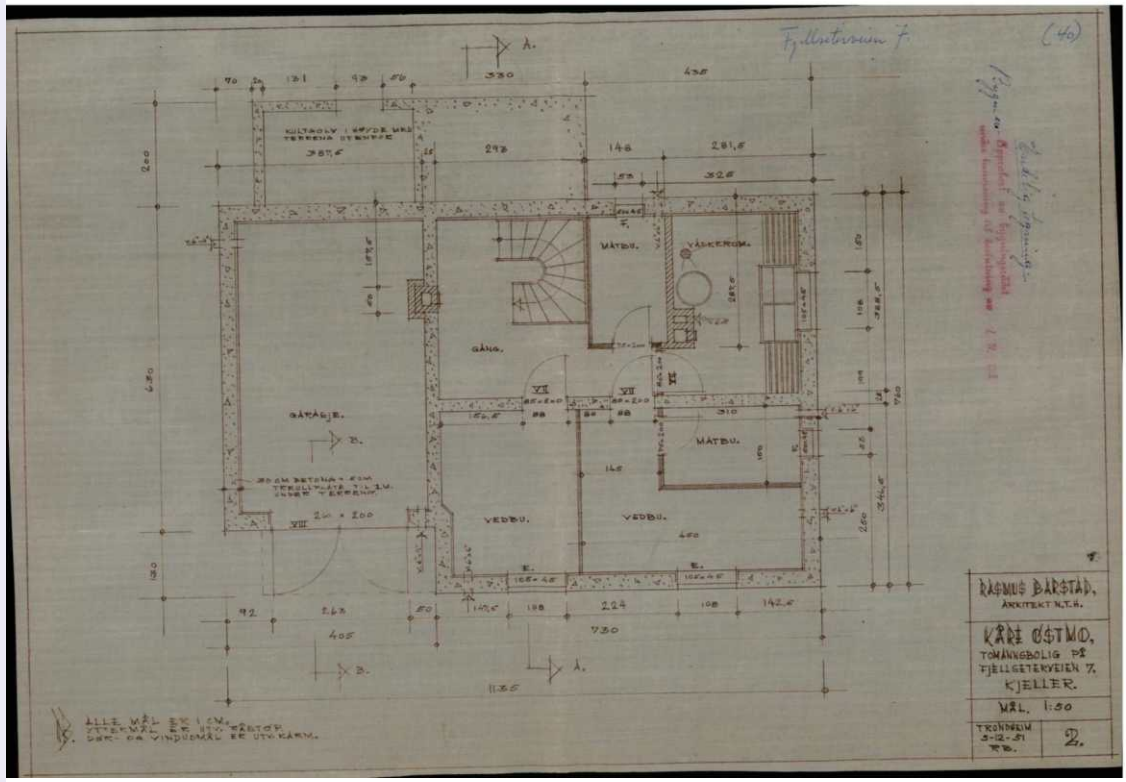
32/52.

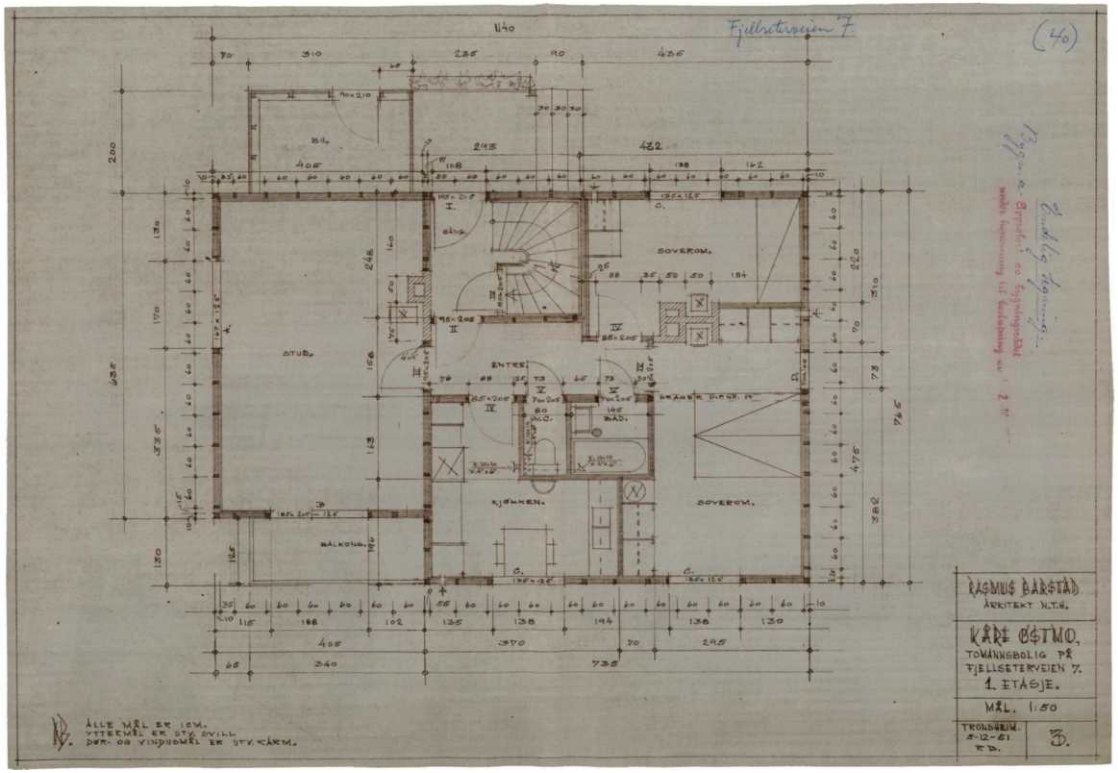
Hr. Kåre Östmo,
h e r .

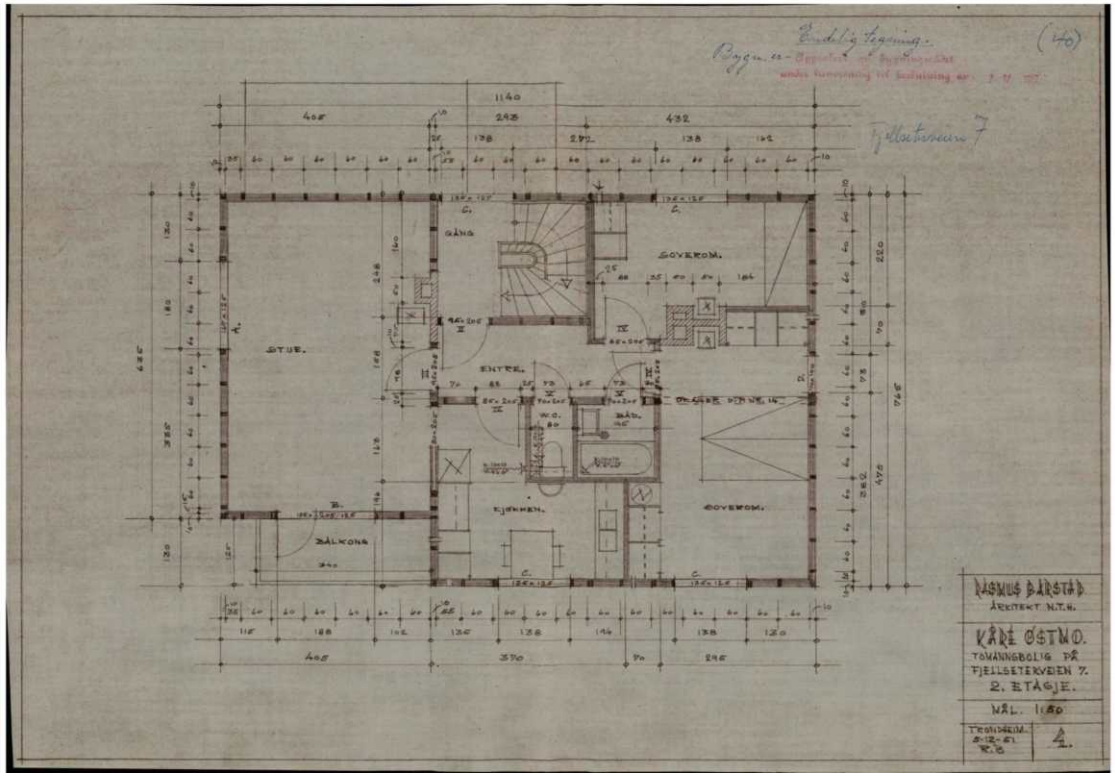
Ang. Deres 2-mannsbolig av tre på nr. 7, Fjellseterveien.

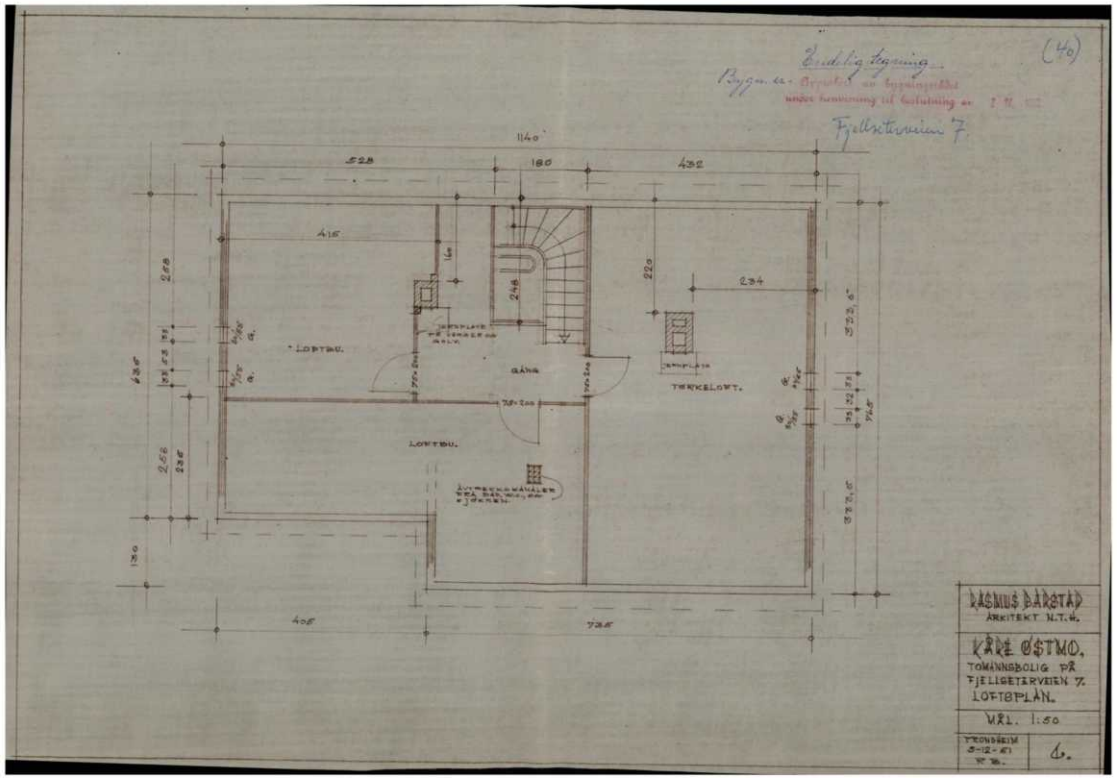
Inspeksjon er foretatt sammen med helserådets kontrollør.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for begge leiligheter.

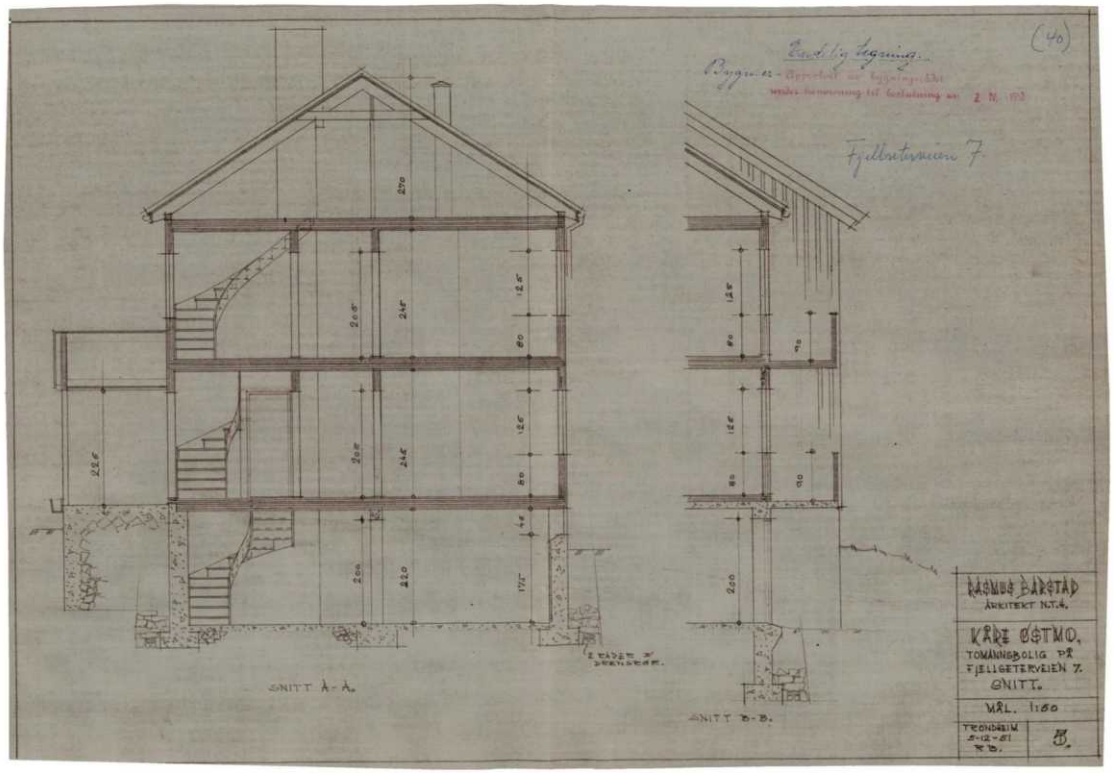
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 2. mars 1954.

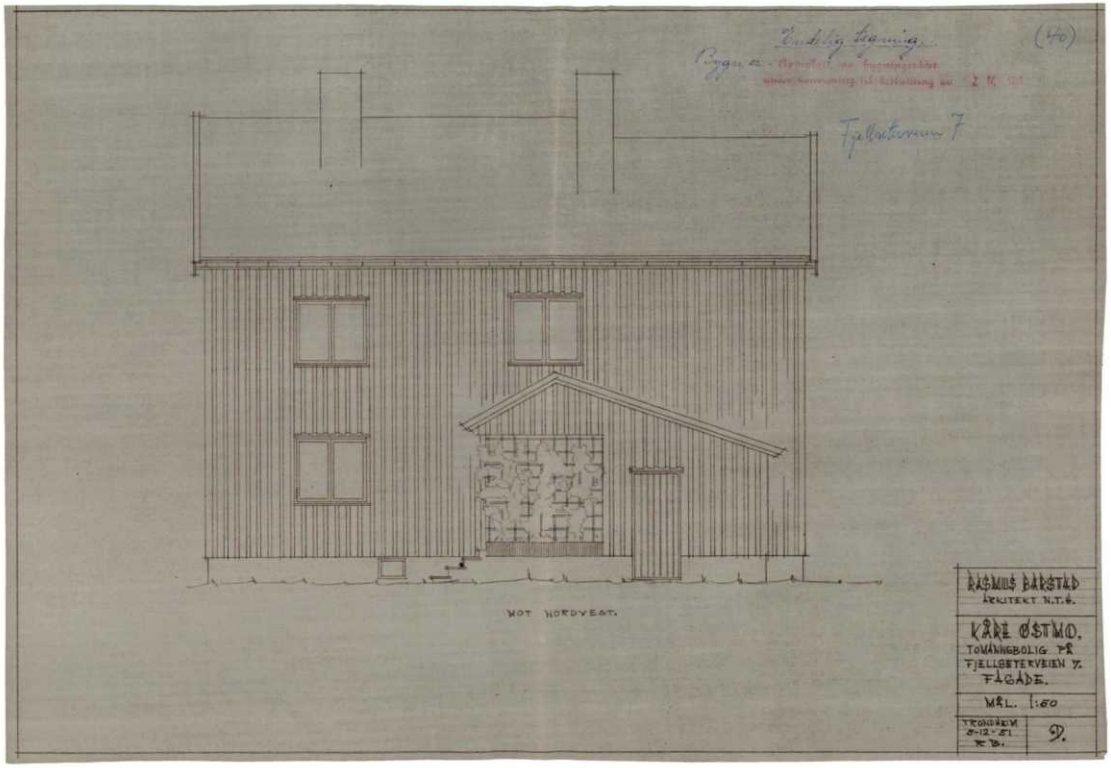


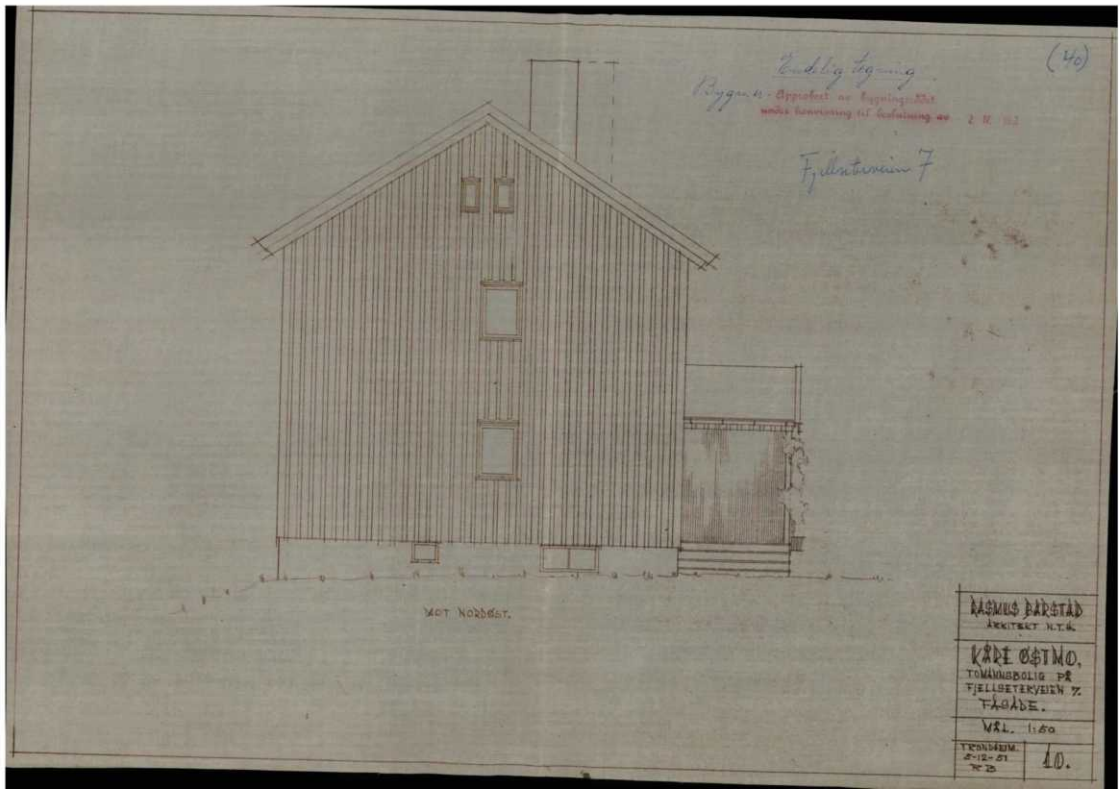

Fjellseterveien 7
(40)
1140
STUE.
SOVEROM.
ENTRE.
KJØKKEN.
SOVEROM.
BALKONG
BAD.
W.C.
RASMUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ FJELLSETERVEIEN 7.
1. ETASJE.
MÅL. 1:50
TRONDHEIM 5-12-61 E.B.
3.
ALLE MÅL ER I CM.
YTTERMÅL ER STK. SVILL
DØR- OG VINDUSMÅL ER STK. KARM.

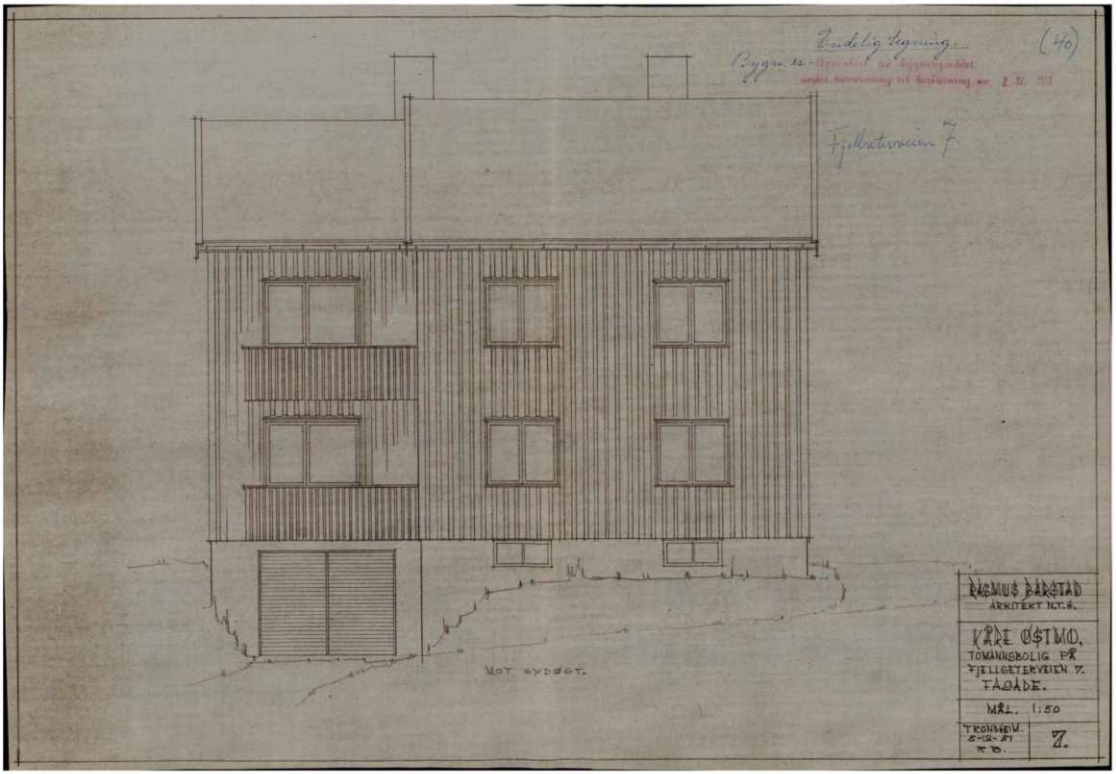

Endelig godkjenning.
(40)
Fjellseterveien 7
1140
STUE.
GANG
SOVEROM.
ENTRE.
KJØKKEN.
SOVEROM.
BALKONG
BAD.
W.C.
RASMUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ FJELLSETERVEIEN 7.
2. ETASJE.
MÅL. 1:50
TRONDHEIM 5-12-61 E.B.
4.

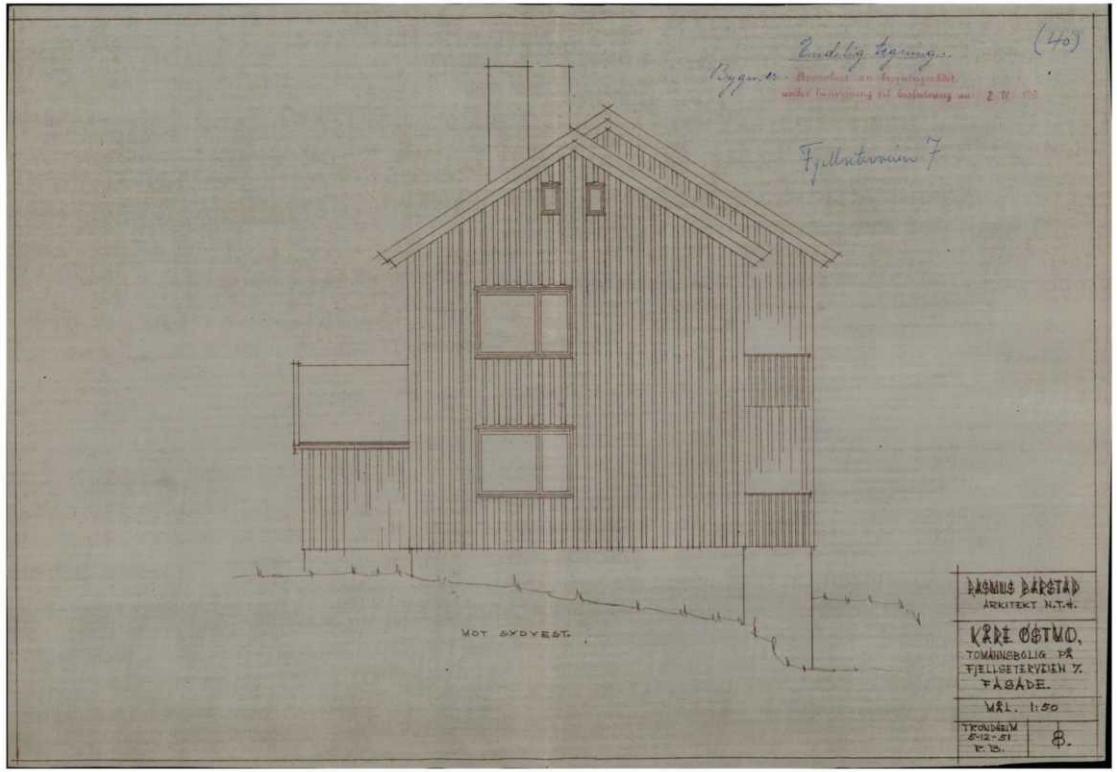

Endelig tegning.
(40)
Fjellsterveien 7.
1140
528
180
432
415
LOFTSTU.
GANG
TEKKELOFT.
LOFTSTU.
405
735
RAGNUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSETERVEIEN 7.
LOFTSPLAN.
M/RL. 1:50
TRONDHEIM
5-12-61
6.


Endelig tegning.
(40)
Fjellsterveien 7
SNITT A-A.
SNITT B-B.
RAGNUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSETERVEIEN 7.
SNITT.
M/RL. 1:50
TRONDHEIM
5-12-61
B.


Endelig tegning.
(40)
Fjellsterveien 7
MOT NORDVEST.
RASMUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSETERVEIEN 7.
FASADE.
M/L. 1:50
TRONDHEIM
2-12-51
KB.
9.


Endelig tegning.
(40)
Fjellsterveien 7
MOT NORDØST.
RASMUS BARSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO.
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSETERVEIEN 7.
FASADE.
M/L. 1:50
TRONDHEIM.
2-12-51
KB
10.


Endelig tegning.
(40)
Fjellstuveien 7
MOT SYDØST.
RAGNIUS BÆRSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO,
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSTUVEIEN 7.
FASADE.
MÅL. 1:50
TRONDHEIM
6-12-51
K.B.
7.


Endelig tegning.
(40)
Fjellstuveien 7
MOT SYDVEST.
RAGNIUS BÆRSTAD
ARKITEKT N.T.H.
KÅRE ØSTMO,
TOMANNSBOLIG PÅ
FJELLSTUVEIEN 7.
FASADE.
MÅL. 1:50
TRONDHEIM
6-12-51
K.B.
8.

REVIR INTERIØR AS

Øvre Ferstadveg 3
7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øyvind Aundal	BYGG-20/84879 oppgis ved alle henvendelser	Ingrid Habberstad	05.12.2024

Viktor Baumanns vei 7, ferdigattest for tilbygg med garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	422/8/0/0
Bygningsnummer:	182239127
Ansvarlig søker:	REVIR INTERIØR AS
Tiltakshaver:	Anders Østmo Stubban

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Øyvind Aundal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Anders Østmo Stubban

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Anders Gartland Stubban

Viktor Baumanns Vei 7
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tor Holmen	BYGG-26/81295 oppgis ved alle henvendelser	Anders Gartland Stubban	21.05.2026

Viktor Baumanns vei 7, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	422/8/0/0
Bygningsnummer:	182239127
Tiltakshaver:	Anders Gartland Stubban

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tor Holmen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 04.05.2026.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder varig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - utenfor hensynssone.

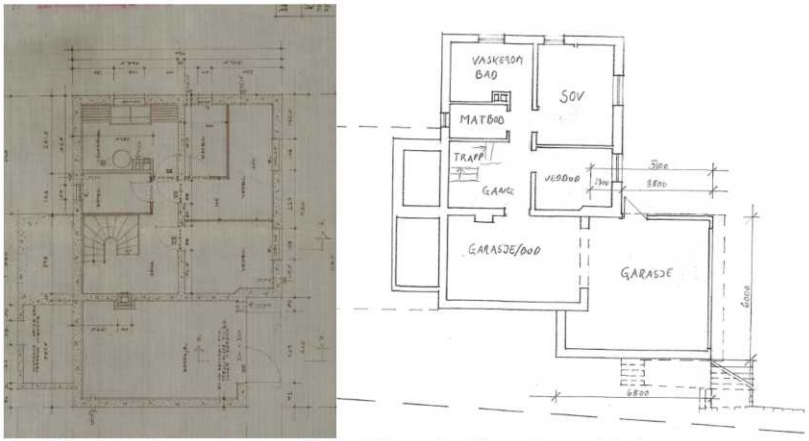
Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.
Eiendommen er vist som byggesone 2.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0607, stadfestet 10.07.1961. Eiendommen er regulert til bolig.

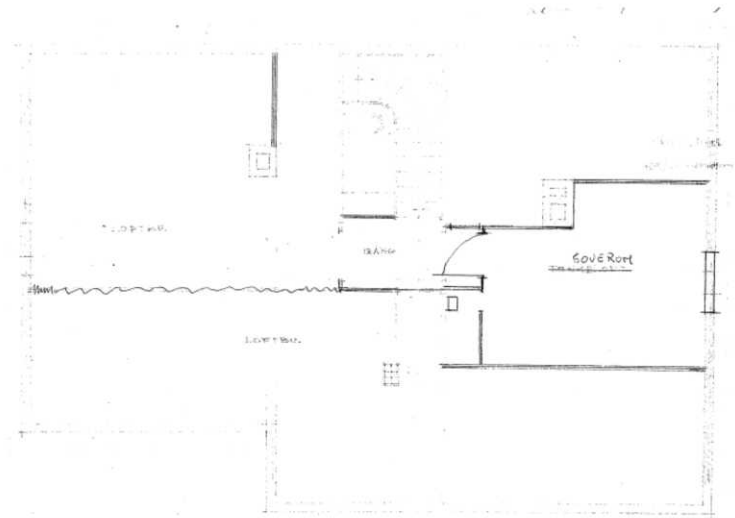
Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og loft. En vedbod i kjelleren søkes omgjort til soverom, og en bod på loftet søkes omgjort til soverom.



Figur 1 Plantegning til venstre viser sist godkjent bruk. Plantegning til høyre viser omsøkt bruk



Plantegning for lofttegning. Tidligere bruk, tørkeloft, er strøket over, mens ny bruk, soverom, er skrevet over.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Swiftcourt ref: awgs6QwdYyRYBjqdT

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Viktor Baumannsei 7

Postnummer

7020

Poststed

Trondheim

Gårdsnummer (Gnr.)

Ikke spesifisert

Bruksnummer (Bnr.)

Ikke spesifisert

Seksjonsnummer (Snr.)

Ikke spesifisert

Leil nr.

Ikke spesifisert

Kommune

Trondheim

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

3

Primærrom

72 m2

Rom & Møblering

Bad

- ◉ Eget
- ○ Delt

Kjøkken

- ◉ Eget
- ○ Delt

Møblering

- ○ Møblert
- ◉ Umøblert
- ○ Delvis møblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

Ikke spesifisert

- ○ Leier må tegne TV-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

- ◉ Inkludert i husleien
- ○ Leier må tegne internett-abonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Garderobeskap sov , Vaskemaskin, Bod utvendig

Fasiliteter

Balkong/Terrasse, Barnevennlig, Bredbåndstilknytning, P-plass, Ingen gjenboere, Moderne, Parkett, Peis/Ildsted, Rolig, Sentralt, Utsikt, Turterreng

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

- ○ Hus eller leilighet
- ◉ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

- ○ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

- ○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

- ○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.
- ◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

1. juli 2025

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Bindingstid

- ○ Ja
- ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

15 750 NOK

Kontonummer for husleie

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne strømabonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositumskonto opprettes før overtakelse av utleier. Depositum settes på særskilt konto i leiers navn, i samme bank som leie mottas, for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier med mindre noe annet avtales.

Depositum - Beløp

32 000 NOK

Depositumkonto

Ikke spesifisert

7. Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

Utleveres 2 nøkler

8. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ikke spesifisert

Kjente skader

Ikke spesifisert

Andre opplysninger

Utleiere

Ida Gartland Stubban 99407204

Anders Gartland Stubban 98807123

Leietakere

Natalie Temre nataliemtem@gmail.com, 47316095

Adrian Meland Eid adrianmeid@gmail.com 45832735

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Utleier

Fødselsnummer
28088438762

Fornavn
Anders Gartland

Etternavn
Stubban

E-post
anders.stubban@gmail.com

Mobilnummer
+4798807123

Adresse
Viktor Baumanns vei

Postnummer
7020

Poststed
Trondheim

Leietaker

Fødselsnummer

Fornavn

Etternavn

E-post

Mobilnummer
+4747316095

Adresse
Viktor Baumanns vei

Postnummer
7020

Poststed
Trondheim

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten er eller vil bli signert elektronisk via Swiftcourts e-signeringstjeneste. Kontrakten er kun gyldig når den fremlegges sammen med det tilhørende signeringssertifikatet med informasjon om signaturene.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

bank ID SIGNERT 08.05.2026 Stubban, Anders Gartland
bank ID SIGNERT 08.05.2026 Stubban, Ida Gartland

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

Ida Gartland Stubban

Anders Gartland Stubban

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Viktor Baumanns Vei 7
7020 Trondheim

5001-422/8/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Værnes AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg Rehabilitert av faglært snekker (leietaker) Rørarbeid utført av Værnes AS

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

   Firmanavn: Maxa Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etg Våtromsarbeid av Maxa bygg Rørarbeid av sanitærteknikk as Bad totalrenovert. Nye våtromsplater, flislegging, nye varmekabler, nytt sluk og tetsjikt. Ny innredning og innbygnings WC.

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

   Firmanavn: Daro bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom/Bad kjeller Rørarbeider utført av Værnes AS Vaskerom oppgradert til dagens standard. 2 nye sluk, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Isolert mot grunn og vegger, varmekabler i gulv og mekanisk vifte/ventilasjon. Teknisk bod med varmtvannsbereder for 1.etg og 2.etg samt rørfordeler stokk varmt og kaldt, og plass til vaskemaskin og tørk.

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

• Ja

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

1. etg. ny sluk
2. etg. Nye våtromsplater, ny membran og ny sluk
Kjeller; Nye membran, nye sluk

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Snekkerjan AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, bytte av utvendig kledning på sørvest vegg, samt bytte av vindu 1.etg og loft.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Byåsen tømrerservice.

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinder og verandadører i 2.etg byttet

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

   Firmanavn: Ettobygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 2 vinduer 1. etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Byggdesign

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg dobbelgarasje foran eksisterende garasje. Nye og forlengelse av eksisterende verandaer og bytte av kledning vegger over garasje. Samt opparbeidelse av mur, trapp og gårdsplass med asfaltering.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Muldvarpen AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging av garasje ble drenering byttet på alle sider, bortsett fra bakside (nordvestre). Det ble verifisert god drenering ved synlige rør. Det ble også lagt ut separate spillvann og avløpsrør ut fra bolig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Byttet på alle sider, bortsett fra bakside (nordvestre). Det ble verifisert god drenering ved synlige rør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leietaker observerte et tilfelle av skjeggkre i 1. etg. Forholdet ble umiddelbart behandlet av profesjonelt skadedyrfirma. Det har ikke vært tilfelle etter dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Pellias as

   Beskrivelse av arbeidet: Utført profesjonell behandling.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Værnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av rør i rør fordeler i kjeller, vaskerom. Bytte av avløpsrør/bunnledninger i kjeller og ut til kum. Utvendig krane med varmt og kaldt. Skjultanlegg rør vaskerom kjeller, nye sluk og innbygnings wc.

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

   Firmanavn: Værnes AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av WC rom på loft. Vann og avløp var lagt opp fra tidligere.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Ceramics AS

   Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av ny peis/ildsted i 2. etg.

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?: 2014

Firmanavn: Argon

Beskrivelse av arbeidet: Nye hovedfordeling/hovedsikring ved inntak. Etablering av 3-fas anlegg/inntak. Nye sikringsskap 1. og 2. etg. Nye føringer fra inntak til skap. Samt nytt skjult anlegg i 2.etg og loft.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader med forsyning fra egen kurs sikringsskap 2. etg. Snudd sikringsskap 1. etg Nye stikk og elektrisk føringer i 1. etg. forbindelse med eget inngangsparti.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Utvidet bak 1974
Utvidet veranda bak 2015
Påbygg garasje 2019 med utvidelse veranda 1. og 2. etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Tegninger utvidelse 74 foreligger.
Ferdigattest på påbygg 2019

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

• Ja

Loft er endret, tilordnet soverom, 70 tallet. Soverom utvidet i 2017, rømningsvindu etablert og godkjent brannstige satt opp. Etablert toalettrom og lek/tv rom.

Kjeller er etterisolert utvendig og innvendig. Vaskerom er oppgradert til dagens standard, soverom etablert med godkjent rømningsvindu. Pergo lagt i gang.
Søkt bruksendring mai 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Søkt bruksendring mai 26

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?

• Ja

Egen adskilt 3 roms leilighet med egen inngang og terrasse i 1.etg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Hel 2 mannsbolig der 1 etg. er utleid som egen del av boligen med eget bolig bolignummer.

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

• **Ja**

Ligger på bolig mappa, høyeste årsmiddelverdi
24 Bq/m under grenseverdi på 100Bg/m.
2020-01-15 – 2020-03-26

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bono bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av egen inngang for leietaker. og oppgradert egen inngang.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Elitebygg

   Beskrivelse av arbeidet: Utlekking etterisolering tak og vegger i stue, kjøkken og sov 2. etg.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av inngang/vindfang Flislegging. Varmekabler og avretting gjort av Bono bygg/el team. Ny inngangstrapp.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av utvendig boder og plattinger. 2018 Utvendig bod ved øvre platting. 2020 Utvendig platting med lagrings mulighet under. 2025 Utvendig bod for leietakere.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Renovert 2.etg Stue, kjøkken og sov Gips på vegger, ny parkett, installert nytt Sigdal kjøkken

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Renovert 1. etg.: åpen stue/kjøkken løsning, ny parkett og Ikea kjøkken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VIKTOR BAUMANNS VEI 7

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsveien skole	Linje 3, 13, 23, 26, 52, 53, 101, 105	3 min 0.3 km
Breidablikk	Linje 9	10 min 0.9 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	21 min 1.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 4.4 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	550 elever, 36 klasser	5 min 0.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	392 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	263 elever, 19 klasser	22 min 2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	7 min 2.9 km
Skansen Videregående Steinerskole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

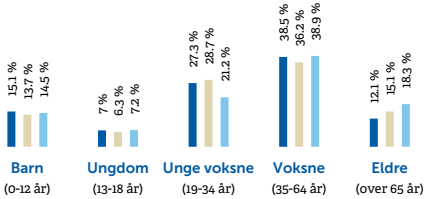
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Sverresborg skol...	1 551	756
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sverresborg barnehage (1-5 år)	93 barn	6 min 0.5 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	59 barn	14 min 1.1 km
Sverresborg Allé barnehage (0-4 år)	13 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg		9 min
Rema 1000 Byåsen	PostNord	10 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

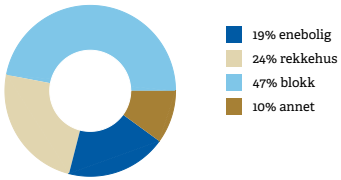
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Åsveien skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Sverresborg skole	Aktivitetshall, basket, håndball	6 min 0.5 km
EasyFit Ilsvika		7 min
3T-Ilsvika		6 min

BOLIGMASSE

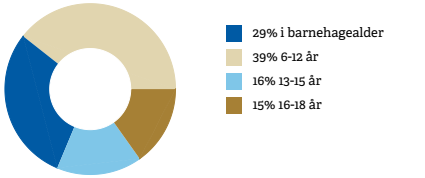


> «Navnet på nabolaget sier det meste ? Utsikten :) Nærhet til bymarka, by og sjø er også viktig.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

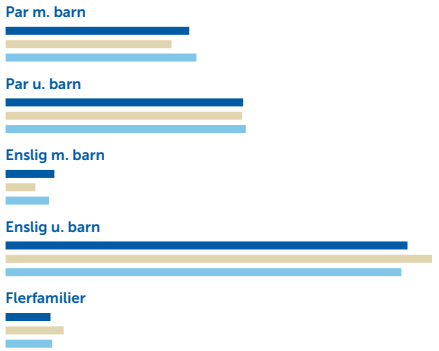
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Apotek 1 Sverresborg	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



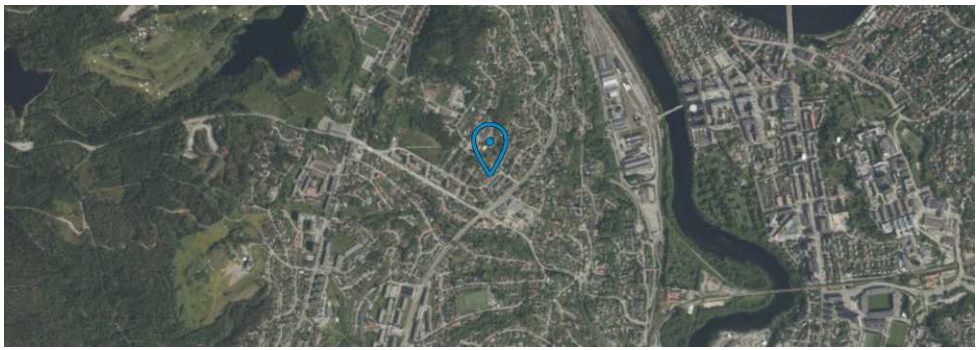
FAMILIESAMMENSETNING

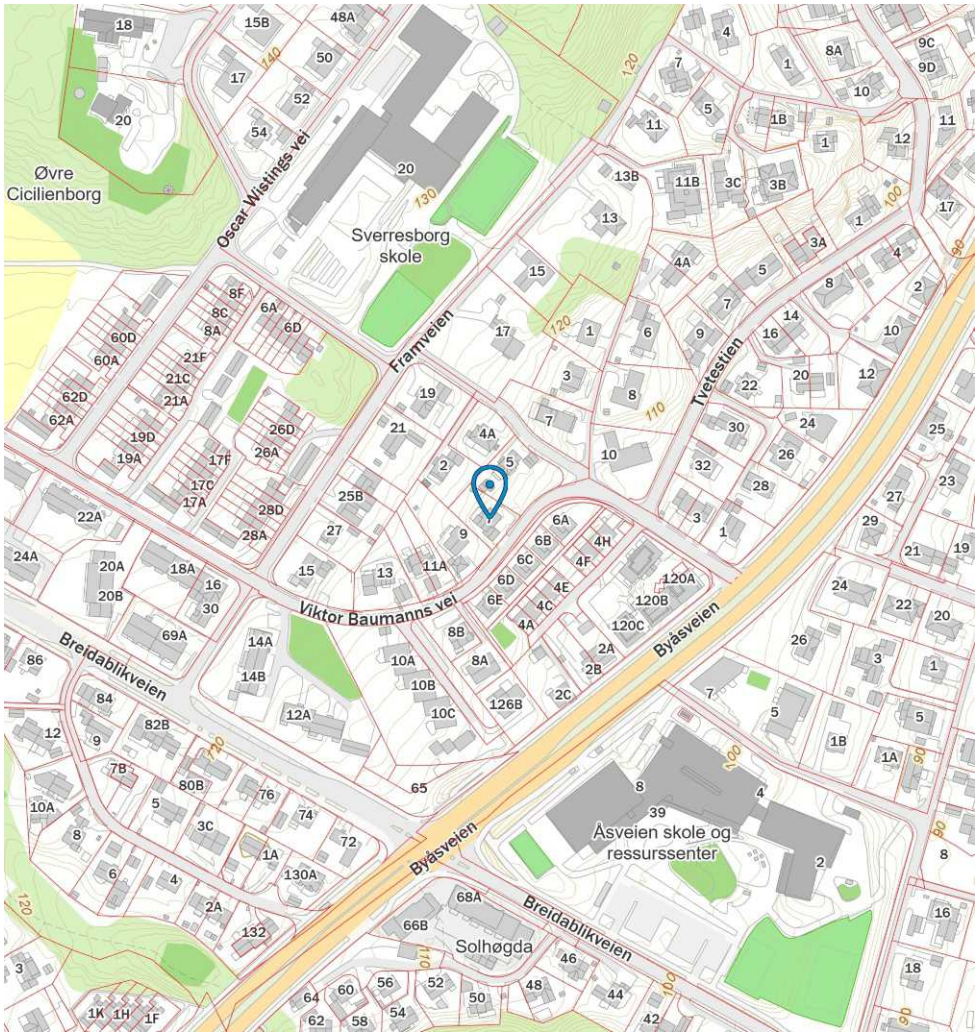


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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: 35260128 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Viktor Baumanns vei 7, 7020 Trondheim.
Gnr. 422, Bnr. 8, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35260128
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no