

Velkommen til

Nordbakken 4, 7097 Saupstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordbakken 4
7097 Saupstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	218 / 188 m²
Soverom	4

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!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordbakken 4, 7097 Saupstad

Registerbetegnelse
Gnr. 196, Bnr. 79, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 181 340,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

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

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter var kr 2 722,- i august 2025. Avgiften kan variere avhengig av bruk. Eiendomsskatt kr 5 392,-.

Andre faste kostnader
Brøyting cirka kr 4 000,- årlig

Areal
BRA - i: 188 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 218 m²
TBA: 33 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 746 m² på eiet tomtOpparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1974 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

Sokkeletasje: Vindfang, gang m/trapp, soverom, vaskerom, bod, bod 2 og teknisk bod.

Utleiedel: Entré, bod, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod 2.

Standard
Sokkeletasje
Entré/vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, panelplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gang med trapp: Flis på gulv med gulvvarme, malt panel og malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Soverom: Laminat på gulv, malt panel og malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vaskerom: Flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater på vegger innvendig tak. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

Bod 1: Malt betong på gulv, panel på vegger og panel på innvendig tak.

Bod/teknisk rom: Flis på gulv, malt betong, malte plater og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommer har varmtvannstank, rørfordelerskap og vannmåler.

1. etasje
Gang med trapp: Parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har sikringsskap, varmepumpe, loftsluke og utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med to toppmonterte servanter med 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte slette overflater med brystningspanel på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har skap.

Soverom 2: Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har skap.

Soverom 3: Laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har skap og utgang til altan.

Stue: Parkett på gulv, malte slette overflater, panelplater og murforblending på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har vedovn.

Kjøkken: Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Hybel
Entré: Belegg på gulv, malt betong og malte plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bod 1: Belegg på gulv, malt betong og malte plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har sikringsskap.

Gang: Parkett på gulv, malte plater og malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har skap.

Bad/vaskerom: Flis på gulv, malte betong/mur og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue: Belegg på gulv, malt betong og malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har sotluke.

Kjøkken: Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger med tapet mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av malt utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate og heldekkende oppvaskkum med sidefelt og 2-greps blandebatteri. Videre er det frittstående komfyr. Mekanisk avtrekk.

Soverom: Parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Rommet har skap.

Bod 2: Malt betong på gulv, malt betong og malte slette vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Utvendig
Terrasse: Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra gang 1 etasje.

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

Garasje: Boligen har garasje i felles med nabo hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og åpen bod på baksiden.
Dette ifølge takstmann.

Byggemåte
Enebolig oppført i én etasje over sokkeletasje. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Dette ifølge takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har fin beliggenhet i et populært og etablert bomiljø på Huseby, ca. 8 km sør for Trondheim sentrum. Dette boligområdet ble utbygget fra ca. år 1950. Området er et særpreget og meget barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen består av rekkehus, eneboliger og leiligheter. Området gir totalt sett et positivt inntrykk, med velstelte eiendommer og pent opparbeidede hager. Det er kort vei til Husebytunet bussholdeplass som vil ha hyppige avganger med Metrobuss. Denne boligen ligger i utkanten nær Bymarka, et hyggelig område for fotturer, sykling, orientering, aking og skiturer. Lysløype ligger rett utenfor døren og Saupstad Skisenter tilbyr muligheter for skiskyting, rulleskiløype og kunstsnøanlegg.

Ca. 300 m til barnehage, 400 m til bussholdeplass, 500 m til dagligvareforretning, 800 m til barne og ungdomsskole, med flerbrukshall og kunstgressbaner, m.m. Ca. 300m til lysløype med oppkjørte langrennsspor.

Boligen ligger i et av Trondheim sørs mest attraktive boligområder. Her har du nesten alt du trenger! Området tilbyr flere dagligvarebutikker. Kort vei til Heimdal sentrum og til Tiller, hvor du har City Syd og Tiller torget med gode shoppingmuligheter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven, 1881.no eller Google Maps.
Megler vil sette opp skilt ved fellesvisning.

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 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 22.08.1973 og midlertidig innflyttingstillatelse datert 12.06.1974.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

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

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved. Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F, Gul - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fibernett

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Denne boligen er ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til nåværende boligbebyggelse og fremtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r1127f "Reguleringsendring av vegparsell CE på Huseby, Nordbakken (3.10.1972)"

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien på kr 1 338 820,- for 2023 gjelder som primærbolig.
Sekundærverdi kr 5 355 279,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Bayram Sariboga og Hacer Sariboga

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 17425
Dato: 07.12.1973
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17901
Dato: 14.12.1973
Bestemmelse om bebyggelse
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 590,- (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.

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 04-09-2025 av Vegard Garvik i Obron Midt AS.

Meglers kommentar til areal: Det er gjort noen endringer i forhold til de opprinnelige tegningene. Boden i sokkeletasjen er bygd om til soverom, og i første etasje er boden tatt bort for å få en større gang. Det er ikke søkt om bruksendring.

Takstmanns konklusjon på tilstanden: Boligen er oppført i 1 etasje over sokkeletasje. Boligen fremstår i bruksmessig stand, med normal og forventet slitasje basert på alder og bruk. Dette er lagt til grunn ved vurdering av de enkelte bygningsdelene som omtales i rapporten. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Takstmanns kommentar til areal: Arealet mellom utleiedel og hoveddel (skillevegg) i sokkeletasjen er inkludert i BRA-i, og avviker derfor noe fra faktisk bruksareal.

Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig bod i sokkeletasje i hoveddel er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Bod i 1 etasje er også fjernet til fordel for en større gang. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/). Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Nedenfor gis en kort oppsummering der bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

TG3:
- Utvendig - Altan
- Utvendig - Utvendige trapper
- Våtrom - Sokkeletasje (hoveddel) - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Sokkeletasje (hoveddel) - Vaskerom - Ventilasjon

TG2:
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank hoveddel
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Sokkeletasje (hoveddel) - Vaskerom - Overflater Gulv
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Ytterdør utleiedel
- Utvendig - Terrasse
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmepumpe
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank utleiedel
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Utleiedel - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Utleiedel - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken - Utleiedel - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i sin 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? 2018
Firmanavn: AALMO AS elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Utført strøm jobb varmekabler i huset nye kurs. stikk, brytere sikringboks.
2. Hvilket år ble jobben fullført? 2018
Firmanavn: MYRAN RØRSERVICE AS
Beskrivelse av arbeidet: Utført Rørleger arbeid i huset.byttet sluk rør i rør system byttet ut vvb og koblingsboks.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen ble utført 2020 av meg å mine venner som dugnad.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt ble gjort etter boka det ble brukt våtromsplater å membran.arbeide ble utført av faglært murer som vennetjenste.

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
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2012
Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier så er taket tekket med metallplater.renner å nedløp er av metall å ble byttet i samme tid.

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? 2020
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av fagfolk som vennetjenste.alt av materialer i forbindelse med dreneringen ble fornyet nedløpsrør fra tak ble ført i grunn og bort fra huset.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2020
Beskrivelse av arbeidet: Jeg ble med å hjelpe til med enkle oppgaver under tilsyn av de med kompetanse.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på? Alt av dreneringen på baksiden å høyre side er utført det vil si alt mot jord er byttet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Murer tok seg av mesteparten av hoved jobben med å sette inn ny peisovn.
Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023
Beskrivelse av arbeidet: Jeg tok av meg jobben med å fjerne den gamle vedovnen.

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? 2018
Firmanavn: AALMO AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv varme på bad å vaskerom og gang.byttet stikk å brytere byttet sikringboks

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja
Den har en godkjent utleiedel i førsteplan.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja
Hoveddel og utleiedel.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja
Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salge av eiendommen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Garasje gulven er litt slitt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Fagfolk har fjernet alt av gress foran huset som vennetjeneste. Det er opparbeidet god plass til parkeringsformål. Jobben er utført på følgende måte: gravet ut massen, lagt duk, pukk og deretter småstein (singel). Det er laget fall slik at det er mulig å legge asfalt senere om ønskelig.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024
Beskrivelse av arbeidet: Jeg og et par bekjente har bistått de fagkyndige ned enkle oppgaver i prosessen.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja
Oppvaskmaskinen har hatt noe små problemer men fungerer pr i dag.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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
Energiattest
Egenerklæring datert 14.09.2025
Tilstandsrapport datert 09.09.2025
Målebrev
Skjøte
Midlertidig innflyttingstillatelse datert 12.06.1974
Tegninger datert 22.08.1973
Reguleringsbestemmelser
Situasjonskart
Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig
Saip Harmankaya
Eiendomsmegler
Telefon: 455 42 896
Epost: saip@em1.no

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


4





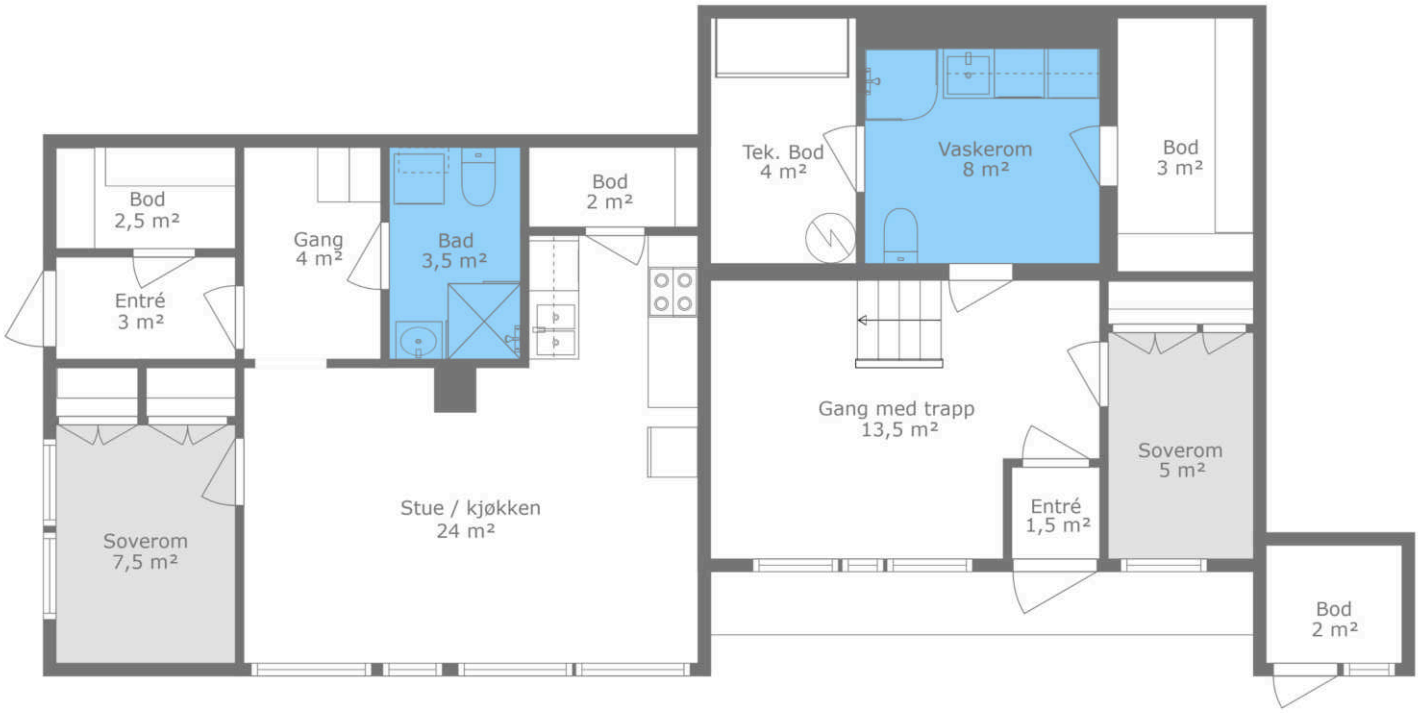






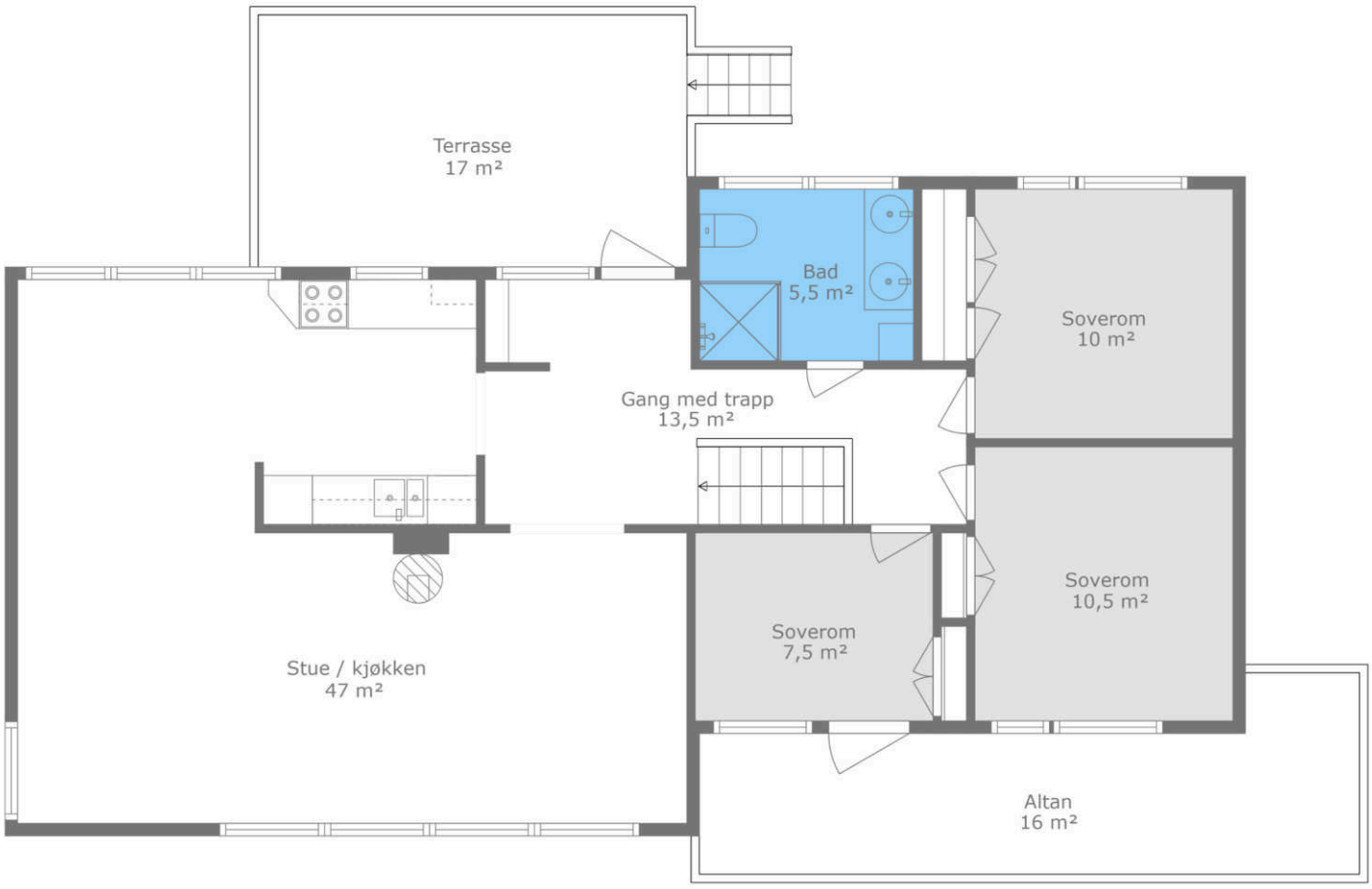






OBRON

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



OBRON

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



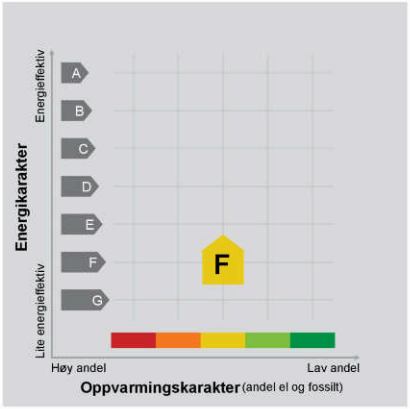
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

OBRON

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbakken 4
Postnummer	7097
Sted	SAUPSTAD
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182437271
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165328
Dato	08.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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

Hacer Sariboga

Bayram Sariboga

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordbakken 4
7097 Saupstad

5001-196/79/0/0

Fremtind

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?:** 2018

   Firmanavn: AALMO AS elektriker

   Beskrivelse av arbeidet: Utført strøm jobb varmekabler i huset nye kurs.stikk,brytere sikringboks.

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

   Firmanavn: MYRAN RØRSERVICE AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utført Rørleger arbeid i huset.byttet sluk rør i rør system byttet ut vvb og koblingsboks.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen ble utført 2020 av meg å mine venner som dugnad.

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

• **Ja**

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

Alt ble gjort etter boka det ble brukt våtromsplater å membran.arbeide ble utført av faglært murer som vennetjenste.

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier så er taket tekket med metallplater.renner å nedløp er av metall å ble byttet i samme tid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av fagfolk som vennetjenste.alt av materialer i forbindelse med dreneringen ble fornyet nedløpsrør fra tak ble ført i grunn og bort fra huset.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg ble med å hjelpe til med enkle oppgaver under tilsyn av de med kompetanse.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Alt av dreneringen på baksiden å høyre side er utført det vil si alt mot jord er byttet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Murer tok seg av mesteparten av hoved jobben med å sette inn ny peisovn

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Jeg tok av meg jobben med å Fjerne den gammle vedovnen.

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?:** 2018
   Firmanavn: AALMO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv varme på bad å vaskerom og gang.byttet stikk å brytere byttet sikringboks

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Den har en godkjent utleiedel i førsteplan

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Hoveddel og utleiedel

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

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

Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salge av eiendommen.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Garasje gulven er litt slitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Fagfolk har fjernet alt av gress foran huset som vennetjeneste. Det er opparbeidet god plass til parkeringsformål. Jobben er utført på følgende måte: gravet ut massen, lagt duk, pukk og deretter småstein (singel). Det er laget fall slik at det er mulig å legge asfalt senere om ønskelig.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg og et par bekjente har bistått de fagkyndige ned enkle oppgaver i prosessen.

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

- **Ja**

Oppvaskmaskinen har hatt noe små problemer men fungerer pr i dag.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
TRONDHEIM kommune
gnr. 196, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 188 m²



OBRON

Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1468 **Referansenummer:** BA1981

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

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1 etasje over sokkeletasje. Boligen fremstår i bruksmessig stand, med normal og forventet slitasje basert på alder og bruk. Dette er lagt til grunn ved vurdering av de enkelte bygningsdelene som omtales i rapporten.
Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført i én etasje over sokkeletasje. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med to toppmonterte servanter med 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater på vegger innvendig tak. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom utleiedel
Flis på gulv, malte betong/mur og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel
Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken utleiedel
Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger med tapet mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av malt utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate og heldekkende oppvaskkum med sidefelt og 2-greps blandebatteri. Videre er det frittstående komfyr. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder.
Varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

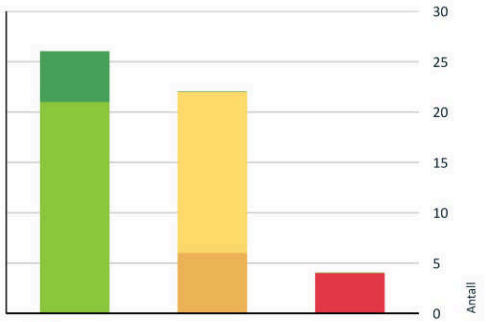
Opprinnelig bod i sokkeletasje i hoveddel er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk.
Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Bod i 1 etasje er også fjernet til fordel for en større gang.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Sammendrag av boligens tilstand

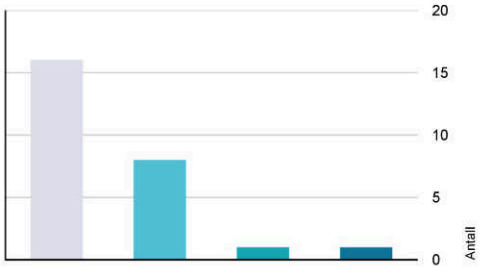
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Altan	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje (hoveddel) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje (hoveddel) > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank hoveddel	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje (hoveddel) > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør utleiedel	Gå til side

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleiedel	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Utleiedel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig med utleie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Takrenner/nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer, men ut fra alder og slitasje er det mulig at det kan være punktvise lekkasjer (f.eks. i skjøter o.l.) eller at det oppstår i nær fremtid. For å se etter ev. lekkasjer bør det utføres nærmere kontroll i sammenheng med nedbør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående bordkledning og sokkeletasjen er i pusset mur. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er kryp/kaldloft som som er isolert med mineralull mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke med stige fra gang. Store deler av loftet mangler gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. På grunn av denne begrensningen kan det forekomme skjulte avvik som ikke lar seg avdekke uten en mer omfattende undersøkelse av hele takkonstruksjonen, og dette bør man være oppmerksom på.
Små fuktskjolder rundet takgjennomføringer stammer mest sannsynlig fra før taktekking/beslag ble skiftet og derfor ikke vurdert som avvik/risiko (ingen unormale utslag av fukt ved stikkmålinger i trevirke).

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder hvor store deler av vinduene holder eldre beskaffenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av vinduenes gjennomgående høye alder, spesielt med tanke på lukkemekanismer, tetthet i pakninger og at glassene har usikker eller begrenset restlevetid (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å avdekke visuelt, da det i stor grad avhenger av lysforhold (helst direkte sollys).

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass ofte kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene er vurdert å være i grei stand, sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, og forebygge slitasje, er regelmessig vedlikehold nødvendig. Det anses ikke å være behov for ytterligere tiltak så lenge glassene ikke er punktert. En full utskifting av vinduene bør uansett vurderes inne rimelig tid, ev. da i sammenheng med en fremtidig renovering av ytterveggene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ytterdør Hoveddel

Ytterdør i profilert fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

TG 2 Ytterdør utleiedel

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble påvist at døren tar i karm. Det mangler også omramming på på døren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dører som tar i karm/terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt. Vær også obs på at klimatiske forhold/årstider kan medføre at dører kun tidvis tar i karmer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra gang 1 etasje.

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

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anføres at høyden ned til bakken er relativt lav og det er mykt underlag (gress/grus), men høyden utløser likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.
Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).

Tid for vedlikehold nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Altan

Altan i trekonstruksjoner som er understøttet med mut/betong og pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er tekket og belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra soverom.

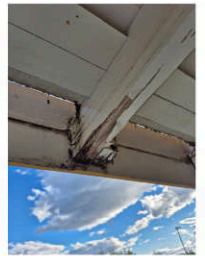
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble påvist fukt-/råteskader i bjelkelaget på undersiden av altanen. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Overflater generelt preges av aldrings-/værslitasje, samt at rekkverk har noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

For å forebygge videre utvikling er behov for omfattende tiltak, hvor det må påregnes utskiftinger/lokale utskiftinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse er oppført i trekonstruksjon.

Det opplyses om at trapp ved hovedinngang ikke var ferdigstilt på befaringsdagen, men dette er nå ferdigstilt i følge eier. Trappen er derfor ikke videre vurdert.

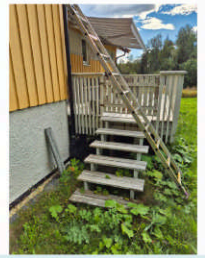
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Som hovedregel (jfr. TEK17) skal balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

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

Selv om høyden ned til bakken er relativt lav, utløser den likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall. Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for eventuelle tiltak, for eksempel av hensyn til barns sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten utleiedel og hoveddel har stedvis synlig slitasje/fuktmerker, hakk/småskader, trykkskader o.l.
Det mangler stedvis flisfuge i gang under trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskifting av overlater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i sokkelplan er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn plassert på stue i 1 etasje fra 2023. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. For eventuell ytterligere kontroll av piper (trykktesting/kamerakontroll o.l.) for ildstedet må det lokale feiervesenet kontaktes. Det er påvist sotluke på stue i utleiedel.
Det opplyses om at vegg og gulv ved ildstedet ikke var komplett på befaringsdagen, men dette er nå i følge eier komplettert.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ubrennbar plate foran ildstedet. Plata må rekke minst 300 mm. ut foran ilegget med mindre annet går fram av ildstedets monteringsanvisning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har sokkelplan med murte/støpte vegger mot terreng. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (fritt eksponerte mur/betongvegger mot terreng).

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

Det ble indikert fuktavvik i gulv samt på nedre del av vegg mot terreng. Årsak til dette antas å være fuktopptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre under kjellergulv på oppføringstidspunktet. Et kapillært opptrekk av jordfuktighet i gulv vil derfor være påregnelig. Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt gulvflatene er fritt eksponert til ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning.

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

Ingen umiddelbare tiltak, men uavhengig av dette anbefales det jevnlig observasjoner/kontroll av overflater. Ved framtidig oppgradering av arealene i kjeller anbefales etablering av fuktsikring mot grunn samt gulvvarme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å etablere forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten, særlig med tanke på barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble påvist at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm/terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2018. Rør og el. arbeider er gjort av firma/fagfolk hvor dokumentasjon kan fremlegges. Jfr. selges opplysninger/egenerklæring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

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

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 19 mm.

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

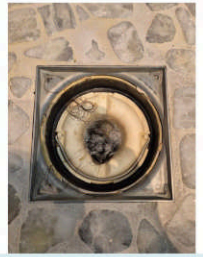
Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med to toppmonterte servanter med 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist sår i den ene servanten.

Det nevnes også at det ikke ble påvist drensåpning eller fremvist dokumentasjon på annen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre ev. lekkasjer fra innebygget sisterne.

Da toalettet ble etablert var det innført krav til synliggjøring av lekkasjevann hvis det oppstår lekkasjer på sisternen. Jfr. ktav i TEK10/17 - "Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet". Det forutsettes da at dette er utført i henhold til dagens krav (saftybag el. lign. løsning som sikrer mot at ev. lekkasjevann skal gå inn i konstruksjonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

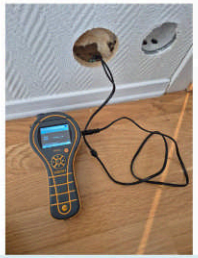
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under og over dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2018. Rør og el. arbeider er gjort av firma/fagfolk hvor dokumentasjon kan fremlegges. Jfr. selges opplysninger/egenerklæring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater på vegger innvendig tak.

SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor fallforholdene er begrenset.

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

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 2 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det ble påvist manglende tettesjikt på vegg ned til gulv under vaskekummen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe skjevheter på servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt.

SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er mulighet for påkobling av ventilasjon via ventilasjonskanal i bod.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er av ukjent alder, men holder noe eldre beskaffenhet. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte betong/mur og malt panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 15 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 4 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det ble påvist en god del bom i fliser samt sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

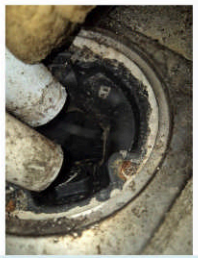
Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det anbefales også jevnlig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre god avrenning til enhver tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

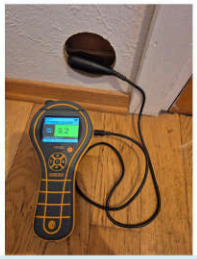
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble påvist slitasje/svelling på innredning/fronter samt slitasje på benkeplate hvor lamineringen stedvis er slitt bort.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegger med tapet mellom benkeplate og overskap og himlingsplater på innvendig tak. Innredningen er av malt utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate og heldekkende oppvaskkum med sidefelt og 2-greps blandebatteri. Videre er det frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det ble påvist noe slitasje/svelling på innredning.

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men oppgradering må planlegges/påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør (rør i rør) hvor rørfordelerskap er påvist på bod i sokkeletasje hoveddel. Det er kun synlige vannledninger som er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

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

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at deler av skjulte røropplegg er over 25 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe montert på gang i første etasje. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Ikke videre vurdert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid på 10–15 år. Levetiden kan forlenges ved regelmessig vedlikehold og korrekt bruk.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank utleiedel

Varmtvannstank på 120 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank hoveddel

Varmtvannstank på 194 liter plassert på bod i sokkeletasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap til hoveddel med automatsikringer (vippebrytere) og skrusikringer plassert i gang 1 etasje, og sikringsskap til utleiedel er med skrusikringer plassert i bod.
Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2025 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget ble kontrollert.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

I følge eier ble utvendig fuktsikring/dreneringen skiftet i 2020 som egeninnsats med hjelp fra kyndige, og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast.
Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein. Det er begrenset mulighet for kontroll da grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er pusset/behandlet på utsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig.
Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til utleiedel er av betongstein. Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og forstøtningsmuren vurderes å være i god beskaffenhet.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen er med sokkelplan hvor tomten er opparbeidet med flate partier på begge sider av bygget. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

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

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

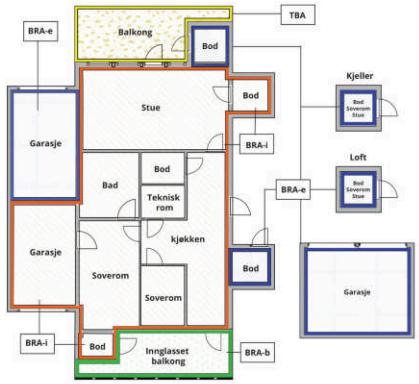
Hva er måleverdig areal?

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 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

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	98			98	33
Sokkeletasje (hoveddel)	41	2		43	
Utleiedel	49			49	
SUM	**188**	**2**			**33**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, 3 soverom		
Sokkeletasje (hoveddel)	Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod, Teknisk bod	Utvendig bod	
Utleiedel	Entré, Bod, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod 2		

Kommentar

Arealet mellom utleiedel og hoveddel (skillevegg) i sokkeletasjen er inkludert i BRA-i, og avviker derfor noe fra faktisk bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod i sokkeletasje i hoveddel er omgjort til soverom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring). Bod i 1 etasje er også fjernet til fordel for en større gang.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	15
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Bayram Sariboga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	196	79		0	746.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordbakken 4

Hjemmelshaver
Sariboga Bayram, Sariboga Hacer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 380 000	2018	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Nordbakken 4 , 7097 SAUPSTAD
Gnr 196 - Bnr 79
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

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

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

Beskrivelse
Boligen har garasje i felles med nabo hvor hovedkonstruksjonen er av tre og fundament og ringmur er av betong. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et saltak og tekket med stålplater. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall. Garasjen har automatisk leddport og åpen bod på baksiden.

Det registreres en del slitasje på takplater samt også noe slitasje på panel og leddport. Tiltak/vedlikehold må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.09.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	08.09.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	90	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/17425/107
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:56

TRONDHEIM KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN

DAGBOK NR. SAKSBK FAKT
17425 - 7.12.73
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

MÅLEBREV
OVER

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Protokoll 88 side
Tekst: „ „ „ 42
J.nr. 470/73.

Gnr. 196 bnr. 79 Nordbakken nr. 4.

År 19 73 den 26. oktober ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 196 bnr. 31 "Huseby II".

Forretningen var rekvirert av Trondheim finansrådmann v/ sekretær Rolf Sivertsen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av assistentingeniör Dagfinn Berg.

Kartvitne var Rolf Höyem.

Rekvirenten var varslet ved berammelse j.nr. 469/73 av 19/10-1973.

Hjemmelshaveren til gnr. 196 bnr. 25 "Haugen IV" ble ikke varslet da grensen mot denne eiendom var koordinatbestemt ved en tidligere kartforretning som ble respektert.

Ved forretningen mötte hjemmelshaveren Trondheim kommune v/ sekretær Rolf Sivertsen.

De som mötte ble enige om grensene, som er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Parsellens grenser, störrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter:

Mot gnr.	196	bnr. 25	"Haugen IV"	28,00 m
" "	196	" 78	Nordbakken nr. 2	27,86 "
" "	196	" 31	"Huseby II" (hovedbruk)	27,91 "
" "	196	" 80	Nordbakken nr. 6	25,66 "

Arealet er 747,0 m^2 som utgår av gnr. 196 bnr. 31 "Huseby II" og gis

gnr. 196 bnr. 79 Nordbakken nr. 4.

Forretningen sluttet den 1. desember 1973.

Arne Burheim

Kartvitne:

Rolf Höyem

Dagfinn Berg

Det attesteres at tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen

Arne Burheim

Stempel kr 160,-

DAGBOK NR. 17901 | DAGBOK FØRT 14.12.73 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

TRONDHEIM KOMMUNE

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 9.august 1973 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Nordbakken 4 gnr. 196 br.nr. 79 i Trondheim til Anne Marie Skogstad, f. 3.2.44 og Olav Skogstad f. 16.1.41 fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 26.10.73 utgjør parsellen 747,0 m^2 og skal betales etter pristakst med kr. 8,- pr. m^2 omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 5.976,- - femtusennihundreogsyttiseks 00/100 kroner er avgjort på omforenet måte.

Tomtens gategrunn er ikke medtatt i målebrevsarealet og verdien av denne grunn skal derfor betales som tillegg til salgssummen og grunnen legges ut straks uten erstatning.

Kommunen har rett til å anlegge skråninger og/eller fyllinger for regulert gate på tomten uten å betale erstatning.

På tomten har Trondheim kommune rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler og eventuelle stolper og stolpefester. Ulempeserstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.

Eieren av tomten plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

De regulerte felles adkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av tomteeierne som bruker veien. Trondheim kommune kan forlange at nye grunneiere får gjøre bruk av fellesadkomsten mot å betale en forholdsmessig andel av vedlikeholdsutgiftene.

Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 1. august 1975 I motsatt fall kan kommunene kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 13/12. 1973

For TRONDHEIM KOMMUNE

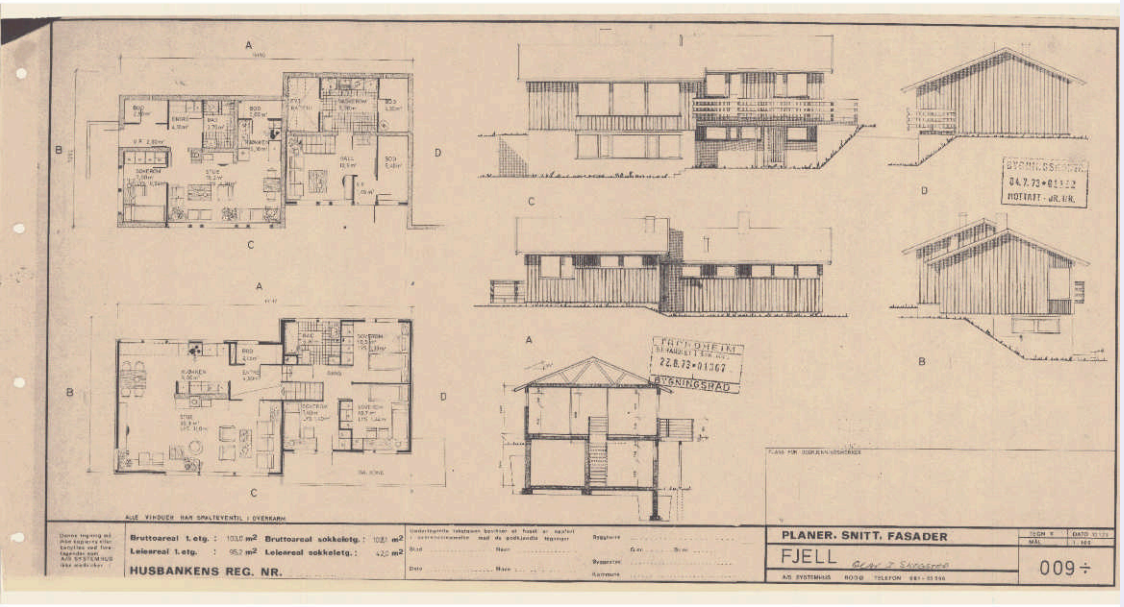
Kaare Tønne
Ordfører

Herr Ottar Skogstad
Anton Kalvaas gt. 6
7000 TRONDHEIM

ENEBOLIG PÅ NR. 4 NORDBAKKEN.
Inspeksjon ble foretatt den 6.6.-74.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
Huset er oppført etter bygningsrådets godkjente tegninger datert 28.8.-73.
Arbeidet ble igangsatt sept. 1973.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 12.6.1974

P. Pedersen



R 1127 Stadfestet: 15.3.1971

R 1127

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSEBY, GNR. 196, BNR. 1 M.FL., HEIMDAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige unntak kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2

De offentlige veger for kjørende trafikk i planen bygges delvis med kjørebane, bankett og grøft og delvis med kjørebane, bankett og fortau. Veger som bygges med kjørebane, bankett og grøft er ikke tillatt for gangtrafikk.

Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bygninger og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagringeller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. Planting av trær og busker som kan være sjenerende for naboer eller medføre fare for trafikken er ikke tillatt.

§ 5

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjeantall som vist på planen.
Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6,0 meter. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9

For bygninger på tomter avsatt til offentlige formål skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 10

Bygningsrådet kan for rekkehusbebyggelsen gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg, og for øvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering, kan ikke overbygges.
Plass som på planen er avsatt til garasjer, kan unnlates overbygget.

Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13

På areal som i planen er vist for gangtrafikk, skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel, skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§ 14

Med byggemelding skal følge situasjonsplan.
Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15

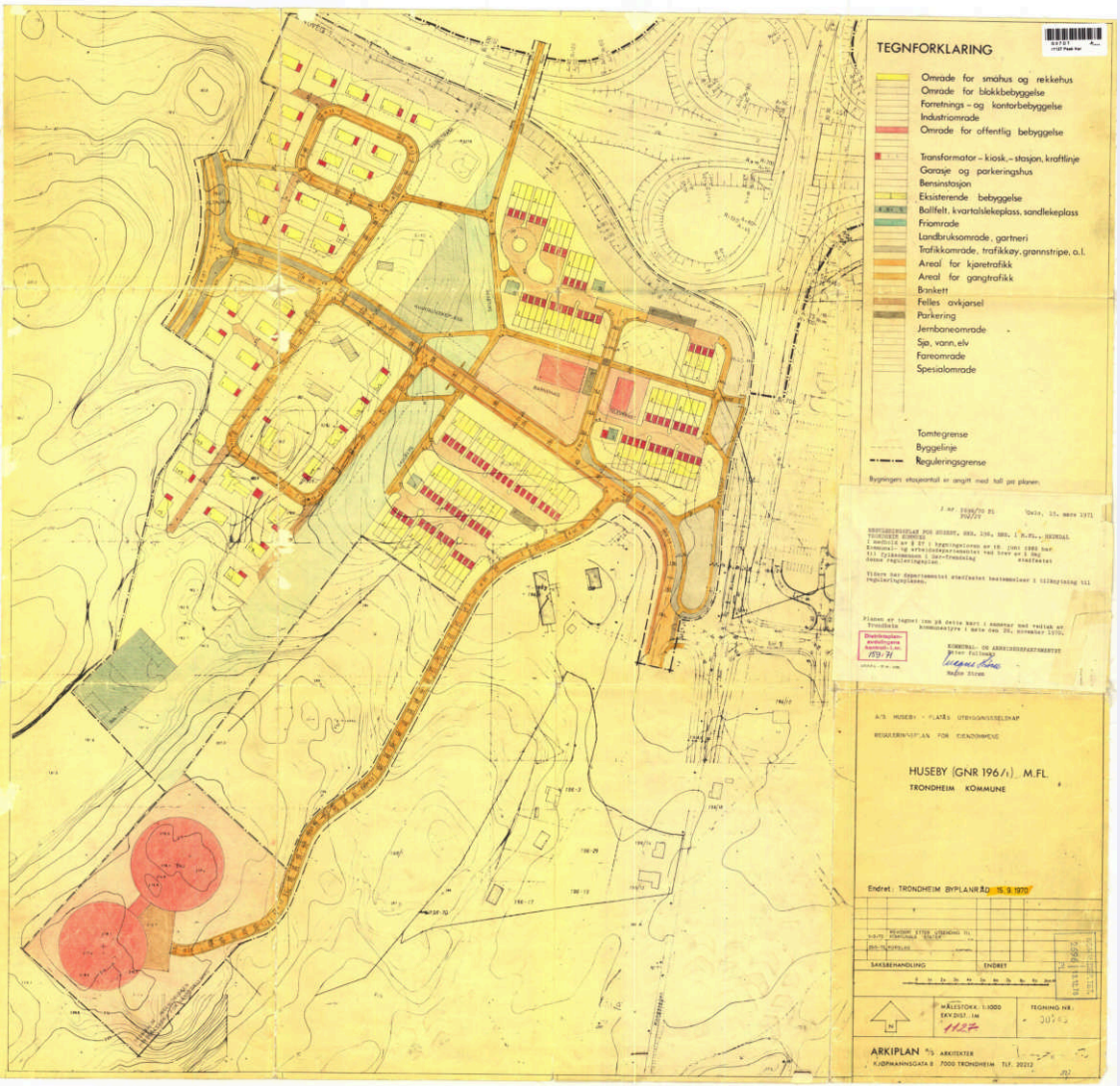
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 16

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

Stadfestet den 15. mars 1971

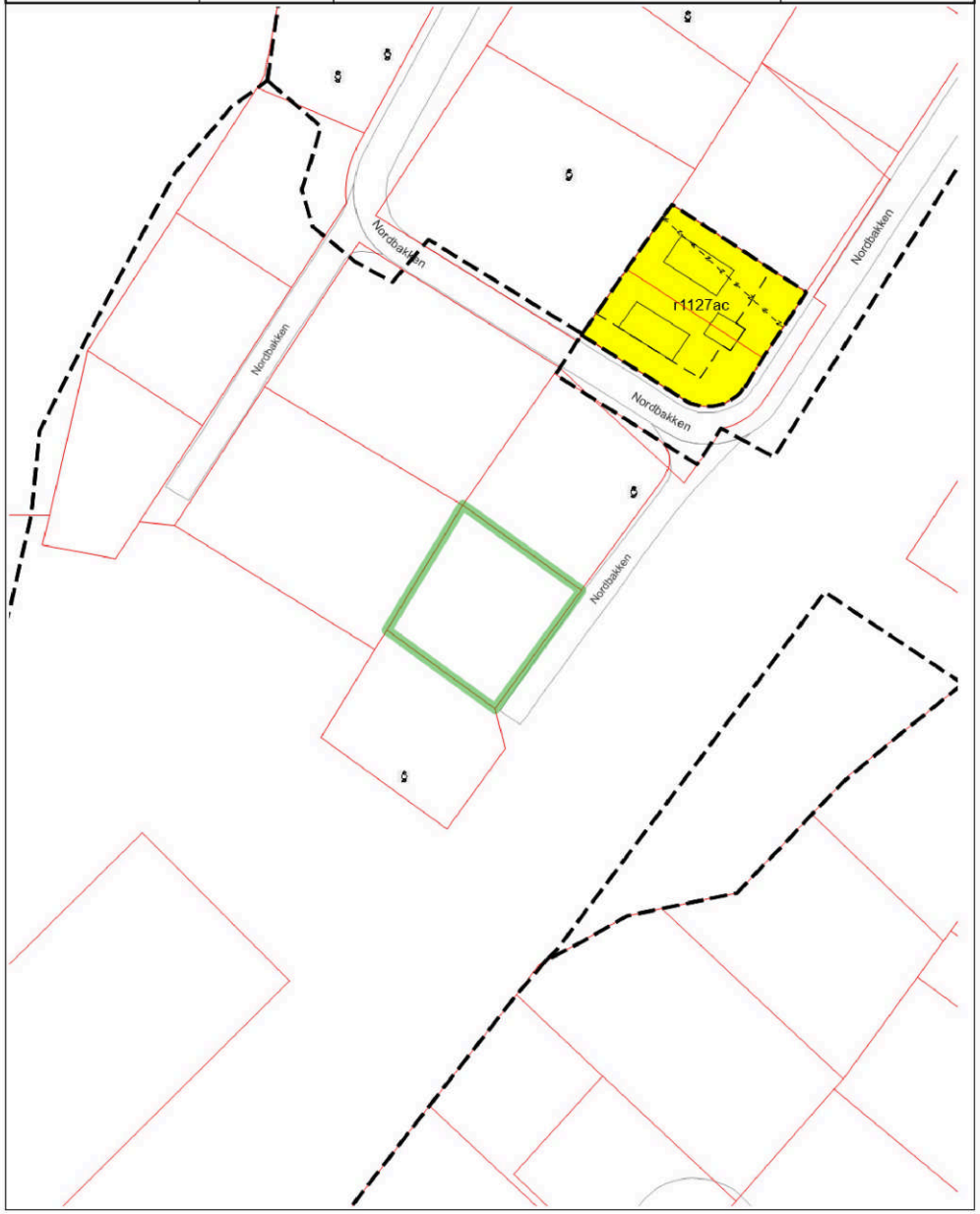


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordbakken 4 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

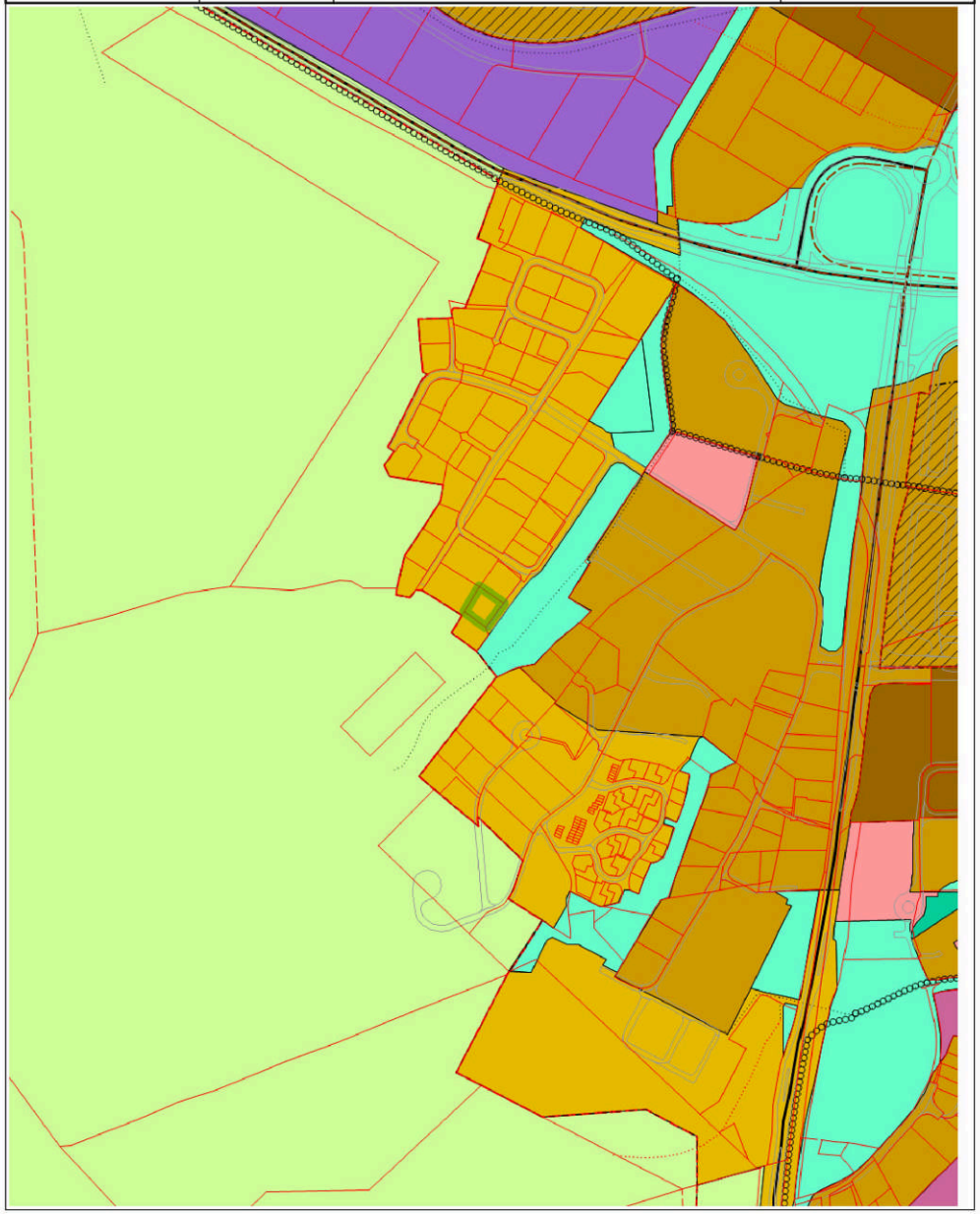
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bolig

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordbakken 4 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

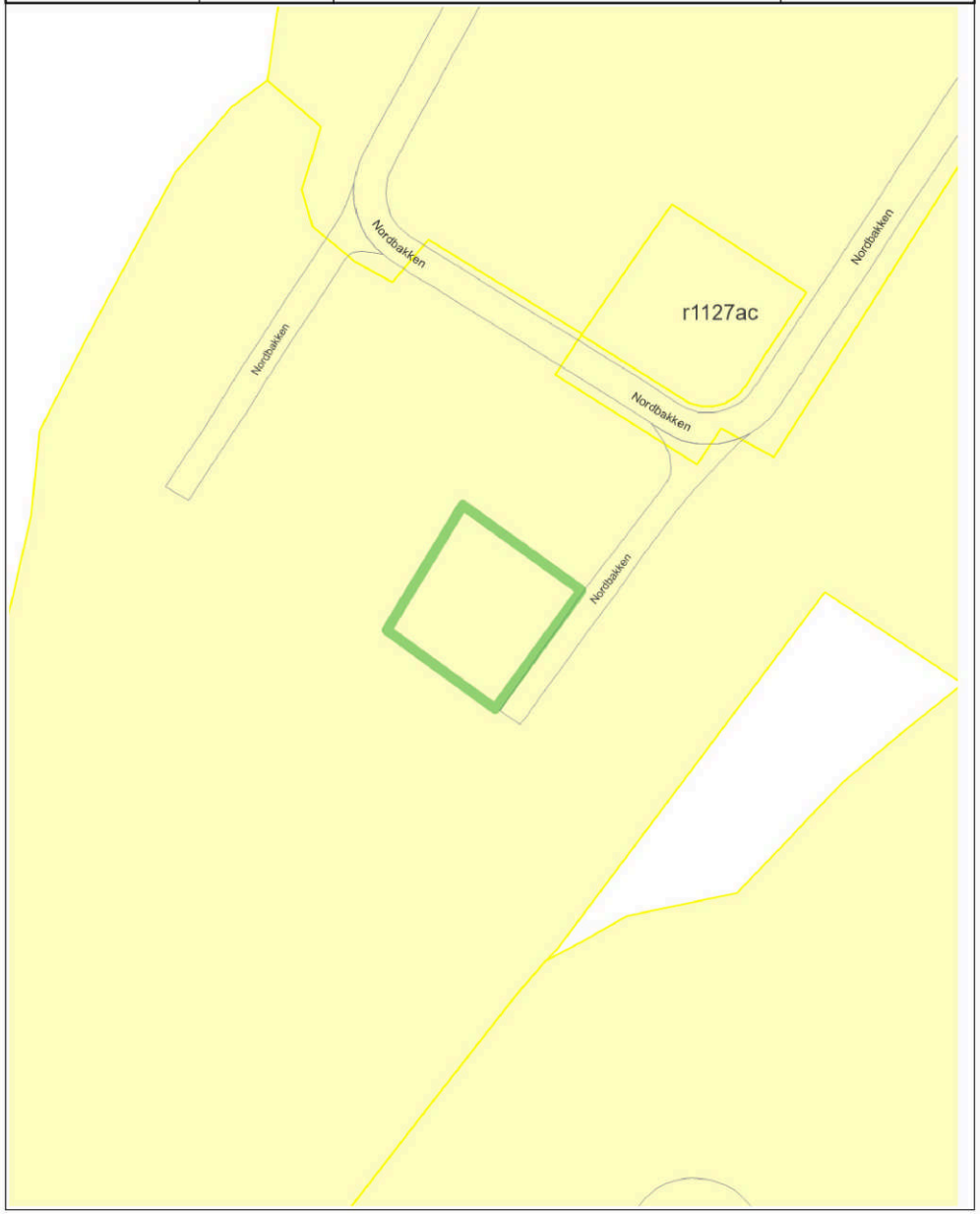
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Framtidig næringsbebyggelse
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordbakken 4 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordbakken 4 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

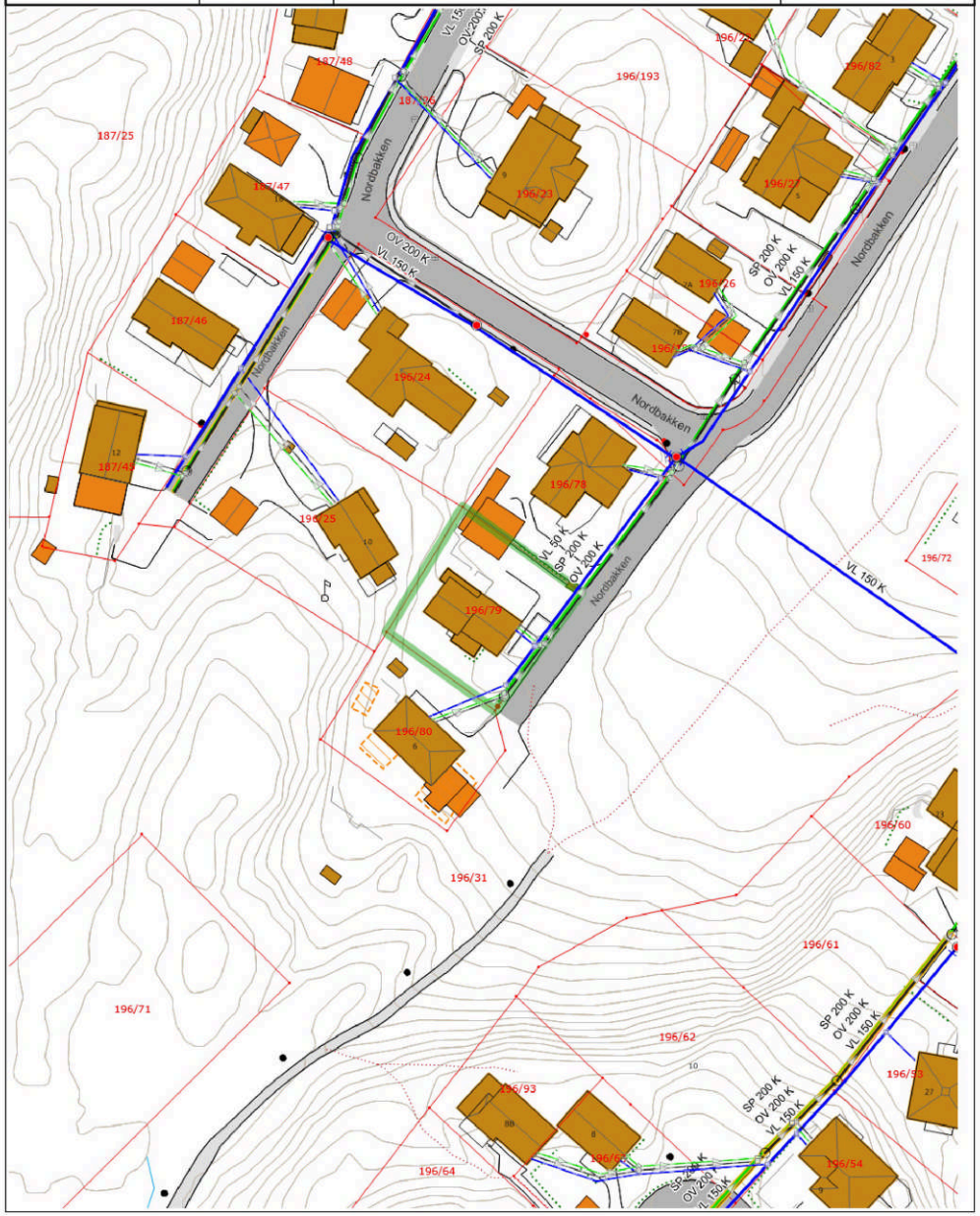
Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
Gang- og sykkelveg	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .

Basiskart med stikkledninger

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 196	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordbakken 4 7097 SAUPSTAD			
Annen info:				

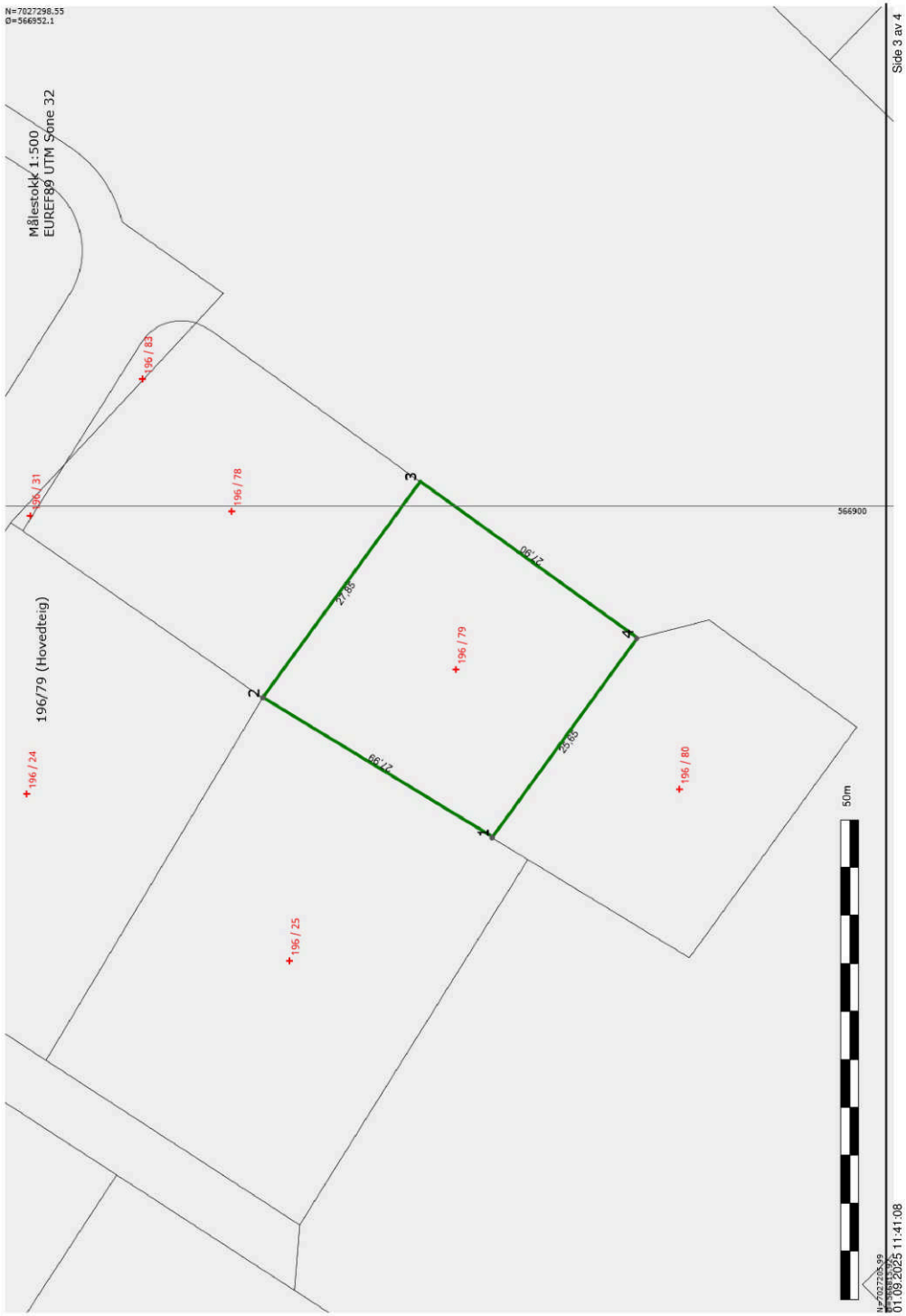
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Saker i arkiv
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo





NORDBAKKEN 4

Nabolaget Huseby - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 77/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Husebytunet	Linje 2, 16, 23, 40, 50, 52, 53, 104	7 min 0.6 km
Heimdal stasjon	Linje R70	6 min 2.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.2 km
Trondheim Værnes		35 min

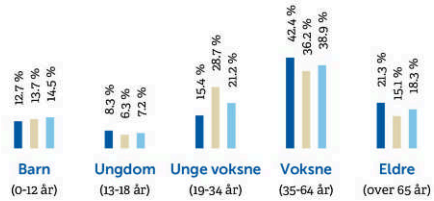
SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.)	710 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	510 elever, 47 klasser	15 min 1.3 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	66 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	316 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole		12 min
Heimdal videregående skole	730 elever	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trp Huseby skole	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Huseby	1 041	449
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Huseby barnehage (1-5 år)	74 barn	4 min 0.3 km
Saupstad barnehage (1-5 år)	33 barn	9 min 0.8 km
Kolstad barnehage (1-5 år)	125 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Saupstad		7 min
Coop Extra Kolstad	Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

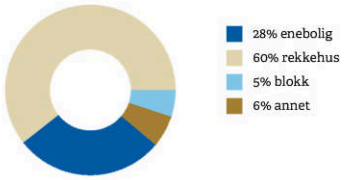
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 89/100

SPORT

Huseby balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	13 min 1.1 km
3T-Saupstad	11 min
Fitnesspoint Flatåsen	11 min

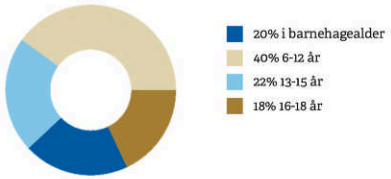
BOLIGMASSE



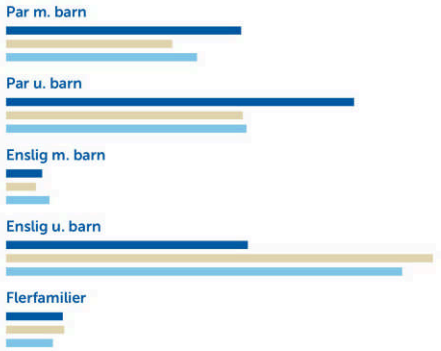
VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Vitusapotek Saupstad Senter	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



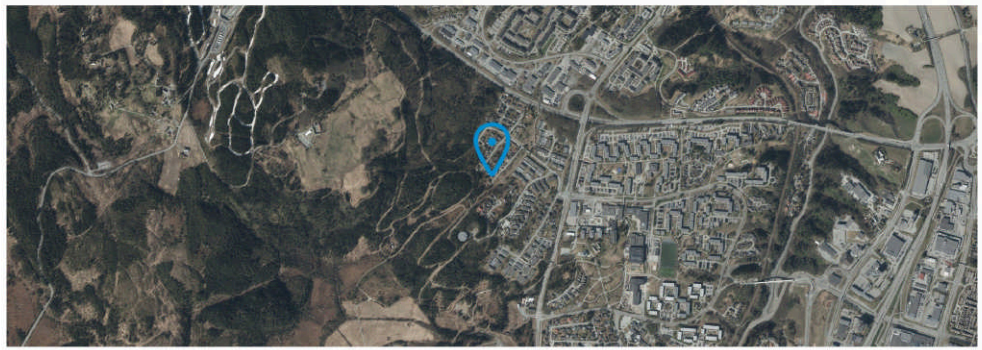
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

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: 37250256 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896
Nordbakken 4, 7097 Saupstad.
Gnr. 196, Bnr. 79, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 37250256
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.09.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no