

Velkommen til

Oscar Wistings vei 17, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oscar Wistings vei 17
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	18 500 000,-
Omkostninger	kr	463 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	18 963 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1947
BRA/BRA-i	356/322 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en stor og innholdsrik enebolig med en svært attraktiv beliggenhet i Oscar Wistings vei, en av Sverresborgs mest populære og etterspurte adresser.

Eiendommen ligger høyt og fritt til på en romslig tomt på ca. 1 250 kvm, og byr på en helt enestående utsikt over Trondheim by, Trondheimsfjorden og det omkringliggende landskapet. Her kombineres fredelige og familievennlige omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Boligen har et bruksareal (BRA-i) på hele 322 kvm fordelt over tre plan, og fremstår som en særegen og innholdsrik familiebolig med svært gode romløsninger. Her finner du flere stuer, fem soverom, to bad og en innredet kjelleretasje med egen inngang. I boligens andre etasje venter de mest imponerende oppholdsrommene. Den herskapelige stuen og spisestuen fremheves av vakker fiskebensparkett, peis og store vindusflater som lar utsikten få hovedrollen. I direkte tilknytning ligger en fantastisk vinterhage på ca. 26 kvm med takhøyde på opptil fire meter. De store glassflatene skaper en unik romfølelse og gir et spektakulært utsyn året rundt.

Boligen gjennomgikk omfattende oppgraderinger i 2018. Blant annet ble det etablert nytt elektrisk anlegg med sikringsskap, montert nye vinduer, gjennomført etterisolering, oppført nytt bad, installert eksklusivt HTH-kjøkken og lagt nye gulv. Det er også etablert ekstra komfort gjennom gulvvarme i store deler av boligen. I 2025 ble skorsteinen rehabilitert samtidig som ildstedene i første og andre etasje ble oppgradert.

Tomten byr på gode solforhold og rikelig med plass til lek, aktivitet og hyggelige sammenkomster. Her finner du terrasse, store plenarealer, garasje, carport og et sjarmerende stabbur som tilfører eiendommen særpreg og karakter. Fra eiendommen har du kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og noen av Trondheims beste turmuligheter i Bymarka. Dette er et område som er svært attraktivt for barnefamilier, og hvor man bor både skjermet og sentralt.

Den fantastiske utsikten og den unike beliggenheten må oppleves på visning!

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Stor og innholdsrik enebolig med 322 kvm BRA-i fordelt over tre plan
- Beliggende i Oscar Wistings vei, en av Sverresborgs mest attraktive adresser
- Høyt og frittliggende eiendom med spektakulær utsikt over byen og Trondheimsfjorden
- Herskapelig stue og spisestue med vakker fiskebensparkett og peis
- Imponerende vinterhage på ca. 26 kvm med takhøyde opptil 4 meter og selvrensende glass med UV-beskyttelse
- Eksklusivt HTH-kjøkken fra 2018
- Fem soverom, flere oppholdsrom og innredet kjelleretasje med egen inngang
- Nytt bad i 1. etasje etablert i 2018
- Separat vaskerom samt bad med dusj og dampbadstue i sokkeletasje
- Omfattende oppgraderinger i 2018 med nytt elektrisk anlegg, nye vinduer, etterisolering og nye overflater
- Gulvvarme i store deler av boligen
- Fjernstyrt oppvarmingssystem fra NaboEnergy i hele huset
- Skorstein rehabilitert og ildsteder oppgradert i 2025
- Vinduer skiftet i perioden 2011-2017
- Vedlikeholdsvennlig tak tekket med belgisk lasurstein

- Romslig tomt på ca. 1 250 kvm med svært gode solforhold
- Terrasse, store plenarealer, garasje, carport og stabbur
- Kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og fantastiske rekreasjonsområder i Bymarka

Adresse
Oscar Wistings vei 17, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 422, Bnr. 152, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	18 500 000,-
Omkostninger	kr	463 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	18 963 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	18 980 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 462 500,-

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

Sum omkostninger kr 463 590,- 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
Kr. 1.927for april 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal
BRA - i: 322 m² / Total BRA 356 m²

BRA - i 1. (etg): 110 m²
BRA - i 2. (etg): 96 m²
BRA - i (Kjeller): 116 m²
BRA - e (Totalt) 34 m²
BRA totalt: 436 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
5

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og i carport, samt oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 250 m² på eiet tomt.
Selveier tomt, opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1947 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller
Internt bruksareal: Entré (ikke omsøkt og godkjent), bad, bod brukes som kjøkken (ikke omsøkt og godkjent), kjellerstue, soverom, bod og opprinnelig vaskerom som i dag brukes som teknisk rom.

1. etasje
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue, hall og 3 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: Sportsbod og garasje. Stabbur.

2. etasje
Internt bruksareal: Stue, spisestue, soverom/arbeidsrom og vinterhage.

Standard
Kjeller (ca. 116 m2):

Entré (ikke omsøkt og godkjent) (10,4 m²):
Betonggulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Hyller.

Bad (5,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har gulvmontert servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Spa-badstue.
Dusjnisje i spa-badstue med 1 stk. skyvedør samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Bod brukes som kjøkken (ikke omsøkt og godkjent) (7,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i stein-materiale med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Elektrisk vifte med avtrekk ut.

Kjellerstue (31,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Peis. Utgang til hage.

Soverom (16,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Bod (13,0 m²):
Flislagt gulv. Malte slette veggflater. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Diverse hyller. Fordelerskap.

Opprinnelig vaskerom som i dag brukes som teknisk rom. (10,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder. Sotluke.

1. etasje (ca. 126 m2):

Entré (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad (8,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning.
Veggmontert toalett. Badekar.
Dusjnisje med 1 stk. dusjdør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Kjøkken:
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og benkeplater i steinmaterialet Murstein Serizzo med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Over kjøkkenbenken er veggen beskyttet med herdet glass.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap samt varmtvannsbeholder (Quooker).
Det er etablert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Veggmontert kjøkkenventilator i børstet stål fra Røros Orion over stekesonen.

Stue/kjøkken (31,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater samt glassfelt innrammet i lakkert aluminium. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til terrasse.

Hall (20,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning samt plater i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe.

Soverom 1 (11,4 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (10,9 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (13,8 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

2. etasje (ca. 96 m2):

Stue (30,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Peisinnsats. Utgang til balkong.

Spisestue (20,3 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom/arbeidsrom (12,3 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Loftsluke.

Vinterhage (26,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater og glassfelt innrammet i lakkert aluminium. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Beliggenhet
Attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Sverresborg

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Sverresborg, et veletablert og ettertraktet boligområde på Byåsen. Her bor man i rolige og grønne omgivelser med et hyggelig nabolag, samtidig som Trondheim sentrum ligger kun en kort kjøretur eller busstur unna.

I nærområdet finner man et godt utvalg av servicetilbud, med dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol og øvrige servicetjenester ved både Sverresborg senter og Byåsen Butikksenter. Området er spesielt populært blant barnefamilier, med nærhet til flere barnehager, skoler, lekeplasser og fritidstilbud. Eiendommen sokner til Åsveien skole og ressurssenter.

For den aktive byr området på noen av Trondheims beste rekreasjonsmuligheter. Bymarka ligger like i nærheten og tilbyr et omfattende nettverk av turstier, sykkeltraseer og preparerte skiløyper vinterstid. Populære utfartsområder som Theisendammen, Kyvannet og idylliske Baklidammen ligger innen kort avstand og er flotte destinasjoner for både tur, trening, bading og naturopplevelser året rundt.

Sverresborg er også kjent for sitt rike kulturtilbud. I gangavstand finner man Sverresborg Trøndelag Folkemuseum, et av landets største kulturhistoriske museer, med vakre uteområder, historiske bygninger og spennende arrangementer gjennom hele året. Området rundt museet er et populært turmål og bidrar til den særegne atmosfæren som kjennetegner denne delen av Byåsen.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med flere busslinjer fra nærliggende holdeplasser som gir enkel forbindelse til Midtbyen, St. Olavs hospital, NTNU og øvrige deler av Trondheim. Dette gjør hverdagen både enkel og fleksibel, enten man reiser kollektivt, sykler eller kjører bil.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener; fredelige og familievennlige omgivelser tett på natur og rekreasjon, samtidig som byens mange tilbud er lett tilgjengelige.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum følger du Byåsveien opp mot Byåsen. Ta av inn Fridtjof Nansens vei, og deretter inn Oscar Wistings vei. Følg veien frem til nr. 17.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning

Byggemåte
Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1947 og er på 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med glassert betongstein.
Vinduer med 2-, og 3-lags glass samt koblede vinduer.
Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 24.06.1946. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune fra byggeår.

Det foreligger byggetegninger for garasje datert 1954. samt godkjenning datert 7 mai 1954.

Det foreligger byggetillatelse datert 20.11.1986 for oppføring av frittliggende stabbur og tilbygg. Det gjøres oppmerksom på at dette tilbygget ikke er oppført, kun stabburet.

Det foreligger byggetillatelse datert 18.07.1997 for tilbygg. Denne tilatelsen mangler midlertidlig brukstilatelse og ferdigattest.

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

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Selger kan fritt tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Eiendommen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og med to boenheter, H0101 og U0101. Megler har forsøkt å innhente dokumentasjon knyttet til hybel-/utleiedelen, men Trondheim kommune har opplyst at det ikke er funnet dokumentasjon på forholdet i kommunens arkiv.

Deler av boligen kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, samt bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av reguleringsplan r0307 «Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne-Wullumsgården)», stadfestet 16.11.1932, samt reguleringsplan r0607 «Sverresmyr - del av Cecilienborg - Folkemuseet for Trondheim og Trøndelag», vedtatt 10.07.1961.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner med bestemmelser mv. er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 762 064,- for 2024
Sekundærverdi kr 7 048 254,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Robert Buciuto

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900439
Dato: 13.11.1931
Fritagelse for gaterefusjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende
endringer:

- Det er etablert en entré/gang som ikke fremgår på byggemeldte tegninger datert 2017.
- Opprinnelig bod brukes i dag som kjøkken.
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som teknisk rom.

1. etasje:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i entré.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse.

I kjelleretasjen er det etablert entré/gang som ikke fremgår av de byggemeldte tegningene fra 2017 og er et søknadspliktig tiltak. Videre benyttes opprinnelig bod i dag som kjøkken, mens opprinnelig vaskerom benyttes som teknisk rom. Endring fra bod til kjøkken innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mens endring fra vaskerom til teknisk rom innebærer bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel. Begge forholdene er søknadspliktige.

I 1. etasje er opprinnelig toalettrom innlemmet i badet. En slik endring er normalt ikke søknadspliktig så lenge arbeidene er utført innenfor samme bruksenhet og branncelle, og ikke berører bærende eller branntekniske konstruksjoner. Opprinnelig kott er videre innlemmet i entréen. Dette innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Opprinnelig arbeidsrom benyttes som soverom, ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdene, herunder eventuell søknad, godkjenning og kostnader.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.031,-
Fotograf kr. 11.750,-
Tilstandsrapport kr. 21.500,-
Stylist (veiledning) kr. 3.165,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - 2 stk. eldre vinduer
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Tømremester Arnstein Sørgård AS. Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny bad i forbindelse med utpussing av huset. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Etablert nyt bad.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018 Firmanavn: Tømremester Arnstein Sørgård AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i forbindelse med oppussing av huset.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Tømrermester Arnstein Sørgård AS Beskrivelse av arbeidet: Etablert nye vannledninger i forbindelse med oppussing av huset.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Varmeforum AS. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein; bl.a. insättning av ny pipe og pipehatt Montering av ny innsats,Jøtul innsats C400 panorama,i grue 2 etg: Montering av Jøtul F602 ECO sort lakk,i første etasje.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Carleif Elektro AS, El-Proffen. Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av huset.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Huset er total renovert i 2018; lagt nytt gulv; træ/flis og etablert gulvvarme i kjøkken, soverommene, vinterhage. Laget extra isolering i vegger. Etablert nytt bad i første etasje. Bygget ut vinterhage i 2-e etasje. Utvidet kjeller med etablert kjøkken, soverom, vaskerom og bod. Egen inngang til kjeller. Ny terrasse i første etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Saksnummer BYGG-17/85102. Wistings vei 17, godkjenning søknad om tiltak for tilbygg og fasadeendring. Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 422 / 152 / 0 / 0. Ansvarlig søker: Grimstad og Tønsager AS. Tiltakshaver: Robert Buciuto. VEDTAK Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Endringer i forbindelse med oppussing av huset i 2018. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.
Saksnummer BYGG-17/85102.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Kjeller etasje kan brukes til utleie (leilighet/hybel) da denne oppfyller kommunens krav med etablert kjøkken, soverom, bad, allrom og egen inngang. Har ikke vært brukt som utleie frem til nå.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

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
- Tilstandsrapport datert 30.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.08.2026
- Energiattest
- Ferdigattest Tilbygg & fasadeendring 19.07.2018
- Byggetegninger datert: 24.06.1946
- Byggetegninger for garasje 1954
- Byggetillatelse for oppføring av stabbur datert: 20.11.1986
- Byggetegninger for tilbygg og fasadeendring datert: 25.09.2017
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














































JON MICHELET


















AEG
AEG
AEG



































































VerdiAnalyse.

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

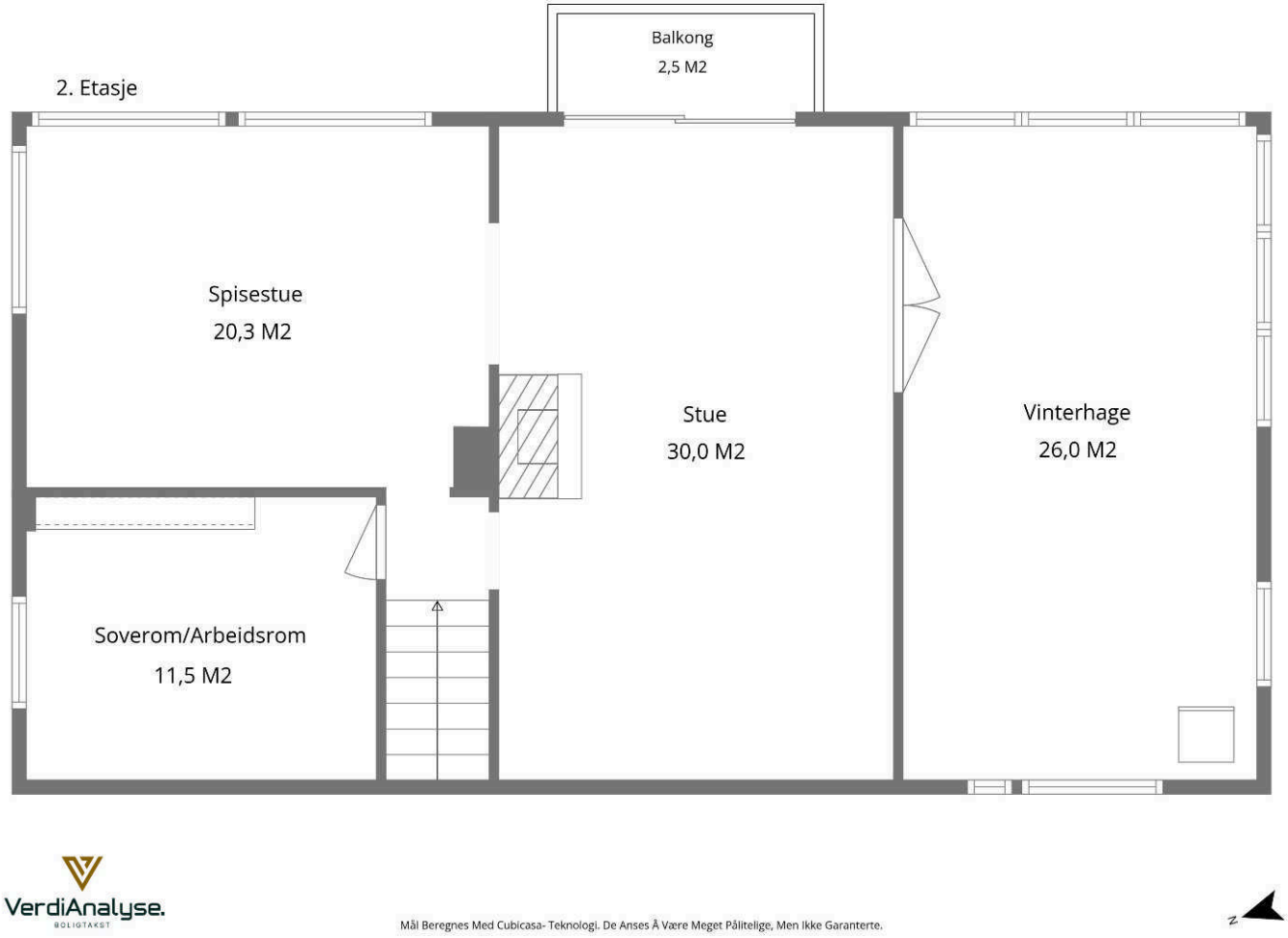


VerdiAnalyse.

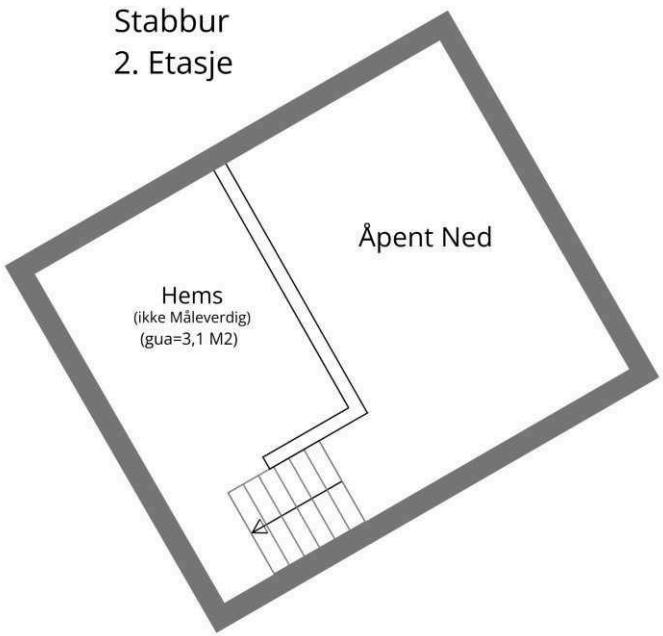
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Plantegning

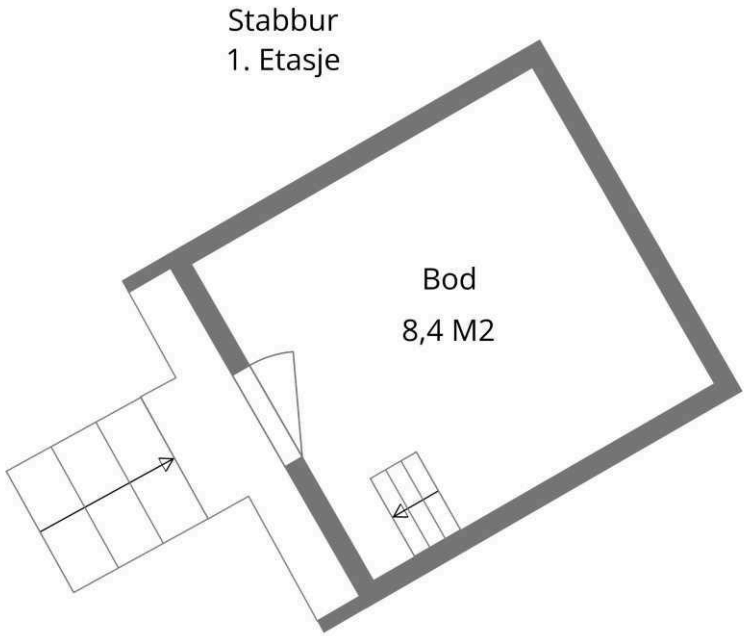


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



VerdiAnalyse.

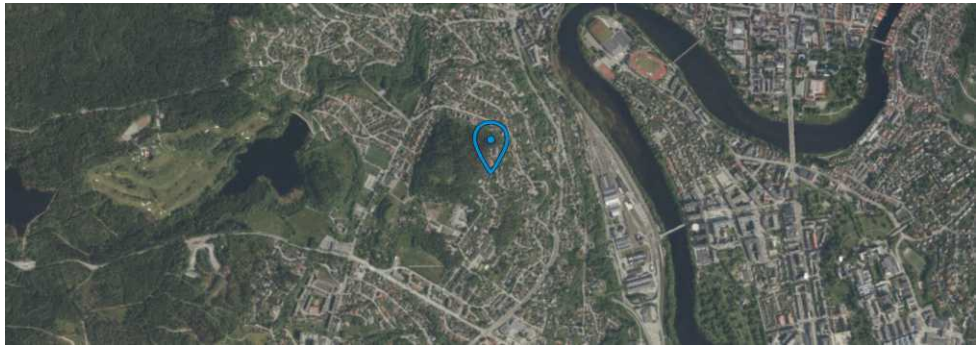
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

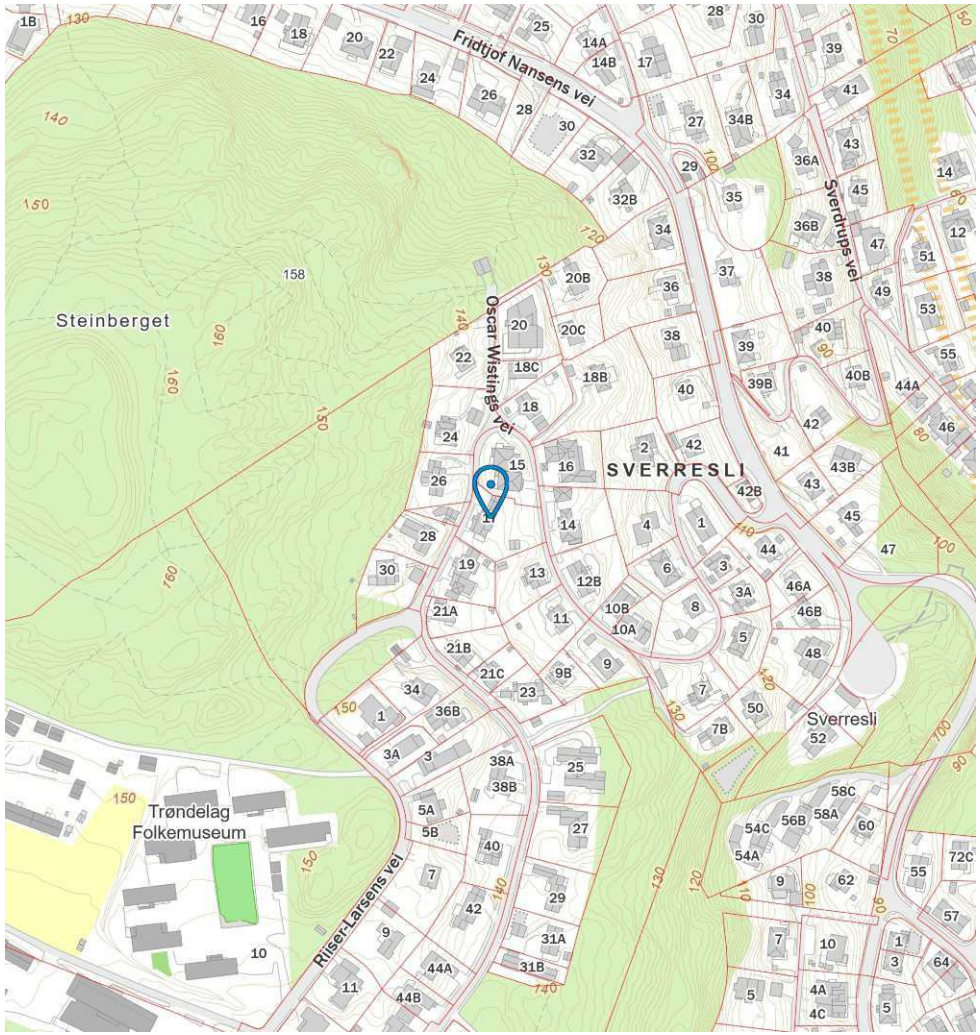


VerdiAnalyse.

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 422, bnr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-2052 **Eiendomsverdi ref nr:** HI4206

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig



Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1947 og er på 2 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med glassert betongstein.
Vinduer med 2-, og 3-lags glass samt koblede vinduer.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller (ca. 116 m2):

Entré (10,4 m²):
Betonggulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Hyller.

Kjellerstue (31,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Peis. Utgang til hage.

Soverom (16,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Bod (13,0 m²):
Flislagt gulv. Malte slette veggflater. Panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Diverse hyller. Fordelerskap.

Teknisk rom (10,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Sotluke.

1. etasje (ca. 126 m2):

Entré (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken (31,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater samt glassfelt innrammet i lakkert aluminium. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Utgang til terrasse.

Hall (20,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater og malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning samt plater i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe.

Soverom 1 (11,4 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (10,9 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (13,8 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

2. etasje (ca. 96 m2):

Stue (30,0 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Peisinnsats. Utgang til balkong.

Spisestue (20,3 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Soverom/arbeidsrom (12,3 m²):
Parkett på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Loftsluke.

Vinterhage (26,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater og glassfelt innrammet i lakkert aluminium. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller (5,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har gulvmontert servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Spa-badstue.
Dusjnisje i spa-badstue med 1 stk. skyvedør samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Bad i 1. etasje (8,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggmontert toalett. Badekar.
Dusjnisje med 1 stk. dusjdør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i kjeller (7,5 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett

Beskrivelse av eiendommen

himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i stein-materiale med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Elektrisk vifte med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje:
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og benkeplater i stein-materiale med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap samt varmtvannsbeholder (Quooker).
Det er etablert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Varmepumpe.
Spa-badstue.
Lader til el-bil.
Quooker.

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.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Det er etablert en entré/gang som ikke fremgår på byggemeldte tegninger datert 2017.
- Opprinnelig bod brukes i dag som kjøkken.
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som teknisk rom.

1. etasje:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i entré.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

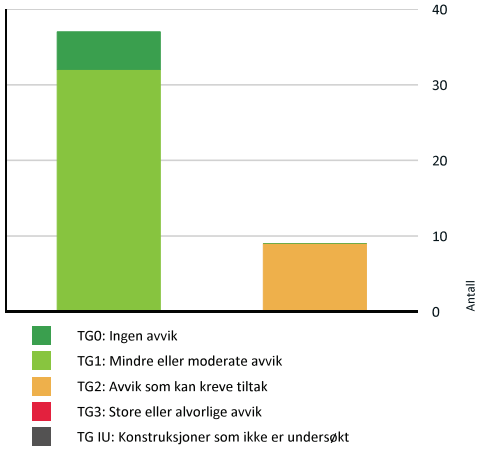
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > 2 stk. eldre vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Høydeforskjell på ca. 17 mm er målt gjennom hele rommet i hall, videre bemerkes stedvis knirk i gulv. Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulvet. Ved fuktsøk på betonggulv, registreres forhøyede fuktindikasjoner som følge av manglende fuktsperre mot grunn.
Ved fuktmåling i utforet vegg registreres moderate fuktverdier, noe som sannsynligvis stammer fra fuktopptrekk fra grunnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert overløp fra rørskapet på boden.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har begrenset levetid, og funksjonen svekkes typisk over tid som følge av tilstopping av drenerende masser og rør, setninger i terreng, nedbrytning av materialer og endrede vannveier rundt bygget. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for at dreneringen ikke lenger håndterer overflatevann og grunnfukt optimalt. Risikoen er størst ved ugunstige terrengfall, mye takvann nær grunnmur, tette overflater langs fasade og ved kjellervegger eller andre konstruksjoner mot terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres små områder med riss i flisfuger på vegger i dusjsonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert forhold som vil kreve strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må sluket skiftes ut.
Sluket må jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket.
Ved en fremtidig oppgradering av rommet bør sluket skiftes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegger i begge trappeløp.

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av glassert betongstein som ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av bygget i 2018.
Undertaket er av ukjent type da undertaket er skjult, uten mulighet for kontroll.
Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall som ble skiftet i forbindelse med oppgradering av taktekkingen i 2018.
Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag (fra 2026) og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå og balkong, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak. Vurdering baseres derfor hovedsaklig på alder.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres, samt rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Originale yttervegger er oppført som en tømmerkonstruksjon av plank i følge byggesak fra 1947. Øvrige yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra de respektive byggeår, med unntak av deler av yttervegg i 1. etasje og 2. etasje som er oppført med lakkerte aluminiumsrammer med glassfelt.
Fasader ble sist overflatebehandlet i 2018 i følge eier.

På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket, er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen videre kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed mulighet for å kontroller oppbygging/tilstand.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak og er oppbygd som en plassbygd sperrekonstruksjon med taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via loftsluke. Kontrollen av kaldloftet er utført fra tilgjengelige deler med gangbart gulv. Kaldloftet ventileres via ventiler i gavlvegger. Det ble etablert ekstra tiltak for god utlufting i forbindelse med rehabilitering av loftet i 2018 i følge eier.

Til orientering er kaldloft er en konstruksjon som forutsetter god lufting for å lede bort fukt og begrense kondens. Det er viktig at isolasjonen ligger jevnt og uten sammenpressing på loftsgulvet, og at dampsperre i underliggende etasje er tett og kontinuerlig. Mangelfull lufting, utettheter i dampsperre eller feil i isolasjonsutførelse kan medføre fuktproblematikk, kondens på undertak og treverk, samt risiko for mugg og råteskader over tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer av tre i malte overflater med 2-, og 3-lags glass.
Vinduer er datert 2011-2017.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdøren i 1. etasje har karmer/rammer av tre i malt utførelse og 2-lags glass som er datert 2016.
Balkongdøren i 2. etasje har karmer/rammer av i malt/beiset utførelse og 3-lags glass som er datert 1976. Balkongdøren fremstår godt vedlikeholdt mtp. alder. Enkelte mindre sprekkdannelser i utvendig karm anses å være av mindre betydning og innenfor hva som kan forventes mtp. oppnådd alder.

TG 2 2 stk. eldre vinduer

Beskrivelse

Koblet vindu i hall i 1. etasje har karmer/rammer av tre og blyinnfatning som er av eldre ukjent dato/fra byggeår.
Koblet vindu i kjellerstuen har karmer/rammer av tre av eldre ukjent dato/fra byggeår.

For å ivareta fasader med et tidsriktig arkitektonisk utrykk på boligens fasade er vinduene bevart til tross for alder og utforming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmer, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Utskifting av vinduene anbefales utført på en måte som ivaretar boligens karakter og estetiske utrykk.

Da dette er de eneste vinduene med eldre oppbyggning og utforming vil det effektive varmetapet være lite. Men det gjøres oppmerksom på at redusert funksjon på grunn av alder og oppbygning kan medføre økt varmetap og redusert tetthet, noe som kan gi oppvarmingskostnader og kald trekk.

For å fjerne avviket anbefales utskiftning eller oppgradering/utbedring av vinduene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert dørblad i malt utførelse ble skiftet i 2018.
Ytterdør til utleiedelen har glatt flate i fabrikkmalt utførelse og ble skiftet i 2018.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra 2018. Deler av terrassen er oppført over underliggende entré. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord over tettesjikt av ukjent type. Tettesjikt og avrenning fra gulv er skjult under terrassebord, uten mulighet for kontroll.. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er i stor grad ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er tilknyttet boligen og er oppført med støpt gulv på grunn.
Grunnmur av murte blokker.
Yttervegger oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er oppført med plassbygde sperrer av tre og er utvendig tekket med glassert betongstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater ble oppusset i 2018 i forbindelse med rehabilitering av boligen.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført i 2 store rom per etasje.

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

Høydeforskjell på ca. 17 mm er målt gjennom hele rommet i hall, videre bemerkes stedvis knirk i gulv.
Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2026 i følge eier.
Sotluke med sotlukestein er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en peis av ukjent dato i kjelleren, en vedovn i 1. etasje og en peisinnsats i 2. etasje som ble skiftet i 2026.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ble innredet av innleide håndverkere i 2018 i følge eier, og består av en utleiedel med soverom, bad, teknisk rom, entré og kjøkken samt bod.
Etasjen har ventilering via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger i tillegg til periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Yttervegger mot terreng er utforet og kledd.
Hulltaking er ikke utført da inspeksjon og fuktmåling var mulig via åpninger i vegg rundt avløpsrør i boden.
Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunn mtp datidens byggeskikk, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulvet. Ved fuktsøk på betonggulv, registreres forhøyede fuktindikasjoner som følge av manglende fuktsperre mot grunn.
Ved fuktmåling i utforet vegg registreres moderate fuktverdier, noe som sannsynligvis stammer fra fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre.
Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), avhengig av omfang og fuktnivå.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre er av ukjent dato.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er fra 2018.

Det registreres enkelte dørblad som ikke går friksjonsfritt mot karm. Avviket anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset av innleide håndverkere i 2018.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres små områder med riss i flisfuger på vegger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 10 mm.

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 gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

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.
Ingen strakstiltak er nødvendig. For å lukke avviket anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel som et kompenserende tiltak.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk datert 1997 i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

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

Det er ikke registrert forhold som vil kreve strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må sluket skiftes ut. Sluket må jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket. Ved en fremtidig oppgradering av rommet bør sluket skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til sluk er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre sluk kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor bruk av lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har gulvmontert servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Spa-badstue.
Dusjnisje i spa-badstue med 1 stk. skyvedør samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling var mulig via åpning i vegg i boden, videre er vegger oppført i mur. Det ble foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

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

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset av innleide håndverkere i 2018.
Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Slukrenne i plast og metall fra 2018 ved vegg i dusjsonen samt plastsluk fra 2018 i gulvet under badekaret. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse. Pga. slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutning mellom sluk/tettesjikt. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggmontert toalett. Badekar.
Dusjnisje med 1 stk. dusjdør i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset av innleide håndverkere i 2018.

Rommet fremstår med flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i stein-materiale med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte over stekesonen med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset av innleide håndverkere i 2018.

Rommet fremstår med flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og benkeplater i stein-materiale med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap samt varmtvannsbeholder (Quooker).
Det er etablert komfyrvakt og lekkasjesikring.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast på våtrom og kjøkken ble skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2018 i følge eier. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert overløp fra rørskapet på boden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres overløp fra rørskapet for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort. Manglende overløp medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken ble skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2018 i følge eier.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger. I tillegg er det periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Lekkasjesikring

Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv i kjøkkenbenken i 1. etasje.
En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er plassert i hall.
Det ble utført service på varmepumpen i juni 2026 i følge eier.

Luft til luft varmepumper er tekniske anlegg som krever regelmessig vedlikehold for å opprettholde varmeeffekt, virkningsgrad og driftssikkerhet. Ytelsen svekkes ofte gradvis over tid som følge av slitasje, tilsmussing og aldring av komponenter. Det er derfor viktig å følge produsentens anbefalte serviceintervaller, og gjennomføre løpende renhold av filtre og luftveier. Manglende vedlikehold kan medføre redusert varmeleveranse, økt energiforbruk, mer støy og økt risiko for driftsavvik.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Tanken er plassert i rom med sluk og har fast el-tilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er montert komfyrvakt over stekesonen på begge kjøkken.
Komfyrvakten overvåker bruk av platetopp/komfyr og kutter strømtilførselen ved fare for overoppheting eller branntilløp. Dette er et brannsikkerhetstiltak i tråd med gjeldende forskriftskrav for nye boliger og ved rehabilitering.

Spa-badstue

Beskrivelse

Spa-badstue fra 2018 er etablert i badet i kjelleren. Styringspanel er montert på vegg i badet og dampnipper er plassert i dusjsonen. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt.
Installasjonen er ikke videre vurdert da takstmann ikke har kompetanse for vurdering av slike installasjoner. Vurdering baseres på alder og tilgjengelig informasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i sin helhet i 2018 i forbindelse med rehabilitering av boligen i følge eier.
Sikringsskapet, som er plassert i trapperommet, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Elektriske installasjoner ved rehabilitering av boligen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll og/eller utarbeiding av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Takstingeniør gjennomfører ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur ble skifte like før overtakelse av boligen på 1990-tallet ifølge eier. Deler av drenering tilstøtende tilbygget er fra 2018. Det er synlig fuktsikring av grunnmur like over terreng enkelte steder rundt muren.
Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

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

Drenering har begrenset levetid, og funksjonen svekkes typisk over tid som følge av tilstopping av drenerende masser og rør, setninger i terreng, nedbrytning av materialer og endrede vannveier rundt bygget. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for at dreneringen ikke lenger håndterer overflatevann og grunnfukt optimalt. Risikoen er størst ved ugunstige terrengfall, mye takvann nær grunnmur, tette overflater langs fasade og ved kjellervegger eller andre konstruksjoner mot terreng.

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell svikt eller behov for utbedring.
Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, bør den skiftes ut for å unngå økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt redusert bokomfort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong.
Utvendige sider over terreng er pusset og malt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av støpt betong fra 2018 ved inngangsparti for utleiedelen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende område. Terrenget ved grunnmurer er terrassert. Det ble ikke observert forhold som tilsier at utvendig fuktsikring blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Opprinnelig oljetank ble fjernet i 2018 i følge eier.
Det står en oljepumpe i trapperommet som ikke lenger er i bruk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegger i begge trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmåling i bygget, målingen bør utføres som langtidsmåling i fyringssesongen, dersom måleresultatene viser forhøyede verdier bør radonreduserende tiltak prosjekteres og utføres, typisk tetting mot grunnen, etablering av radonbrønn eller tilpasning av ventilasjon.

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

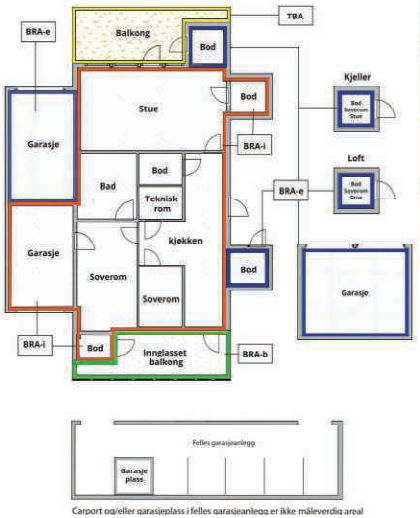
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	116			116	
1. etasje	110	26		136	17
2. etasje	96			96	3
SUM	**322**	**26**			**20**
SUM BRA	**348**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, kjellerstue, soverom, bod, entré, teknisk rom, kjøkken		
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, hall, 3 stk. soverom, trapperom	Sportsbod, garasje	
2. etasje	Stue, spisestue, soverom/arbeidsrom, vinterhage		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
Kjeller:
- Det er etablert en entré/gang som ikke fremgår på byggemeldte tegninger datert 2017.
- Opprinnelig bod brukes i dag som kjøkken.
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som teknisk rom.

1. etasje:
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.
- Opprinnelig kott er innlemmet i entré.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjøkkenet i kjelleren tilfredsstiller ikke gjeldende krav til dagslys (10% dagslysflate i forhold til rommets bruksareal).

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Robert Buciuto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	422	152		0	1250.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscar Wistings vei 17

Hjemmelshaver
Buciuto Robert

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse
Oppbevaring og lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående stabbur som er oppført på ukjent dato.
Stabburet er oppført som en massiv tømmerkonstruksjon.
Yttervegger består av laftet tømmer i liggende utførelse som utvendig er overflatebehandlet.
Saltakskonstruksjonen er oppført av tømmer og taktro.
Det er etablert en hems med adkomst via stige.

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
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke mottatt. Det kan være opplysninger i egenerklæringen som avviker og/eller ikke er medtatt/vurdert i tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Oscar Wistings vei 17 , 7020 TRONDHEIM
Gnr 422 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	
2	05.07.2026	
3	06.07.2026	
4	03.08.2026	
5	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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

Robert Buciuto

Boligen

Oscar Wistings Vei 17
7020 Trondheim

5001-422/152/0/0

- Boligen ble kjøpt 1997
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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: Tømremester Arnstein Sørgård AS
   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny bad i forbindelse med utpussing av huset

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

• **Ja**

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

Etablert nyt bad

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Tømremester Arnstein Sørgård AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i forbindelse med oppussing av huset

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Tømrermester Arnstein Sørgård AS
   Beskrivelse av arbeidet: Etablert nye vannledninger i forbindelse med oppussing av huset

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?: 2025

Firmanavn: Varmeforum AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein; bl.a. insättning av ny pipe og pipehatt Montering av ny innsats,Jøtul innsats C400 panorama,i grue 2 etg: Montering av Jøtul F602 ECO sort lakk,i første etasje.

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: Carleif Elektro AS, El-Proffen

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av huset

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset er total renovert i 2018; lagt nytt gulv; træ/flis og etablert gulvvarme i kjøkken, soverommene, vinterhage. Laget extra isolering i vegger. Etablert nytt bad i første etasje. Bygget ut vinterhage i 2-e etasje. Utvidet kjeller med etablert kjøkken, soverom, vaskerom og bod. Egen inngang til kjeller. Ny terrasse i første etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Saksnummer
BYGG-17/85102

Wistings vei 17, godkjenning søknad om tiltak for tilbygg og fasadeendring
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 422 / 152 / 0 / 0

Ansvarlig søker: Grimstad og Tønsager AS
Tiltakshaver: Robert Buciuto
VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

• **Ja**

Endringer i forbindelse med oppussing av huset i 2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Saksnummer
BYGG-17/85102

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller etasje kan brukes til utleie (leilighet/hybel) da denne oppfyller kommunens krav med etablert kjøkken, soverom, bad, allrom og egen inngang.
Har ikke vært brukt som utleie frem til nå

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

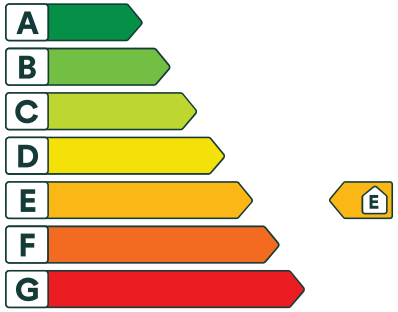
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	**Oscar Wistings vei 17, 7020 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308552**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182237477**
Gårdsnummer **422**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **322,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **322,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 972 kWh**



Oscar Wistings vei 17, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

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

Oscar Wistings vei 17, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

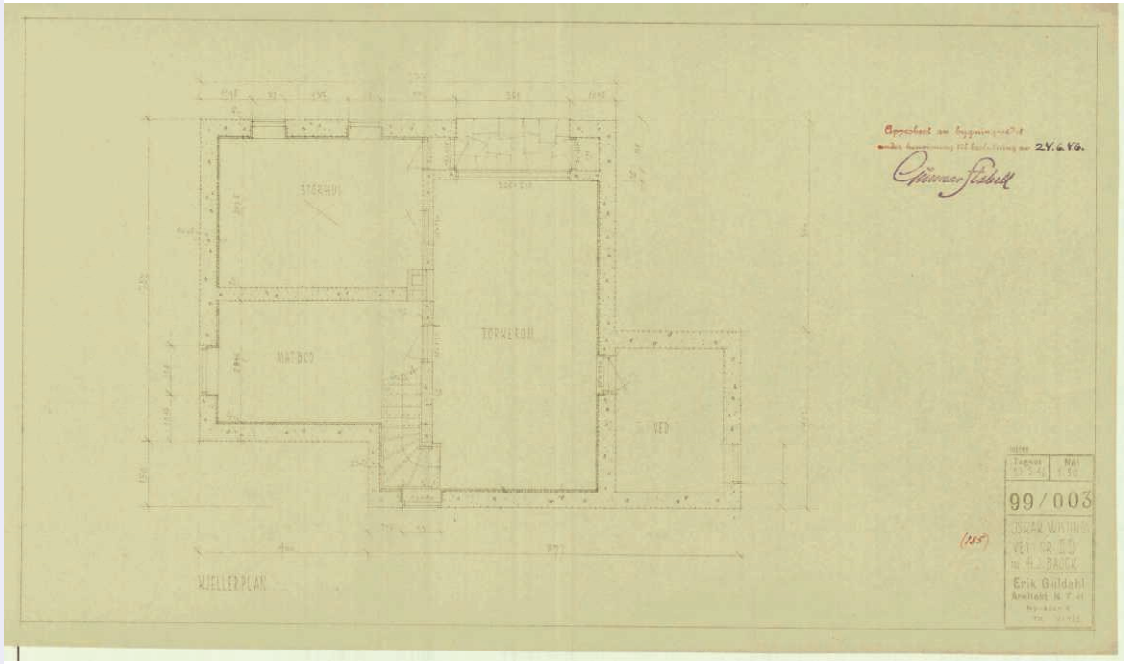
https://www.enova.no/energimerking

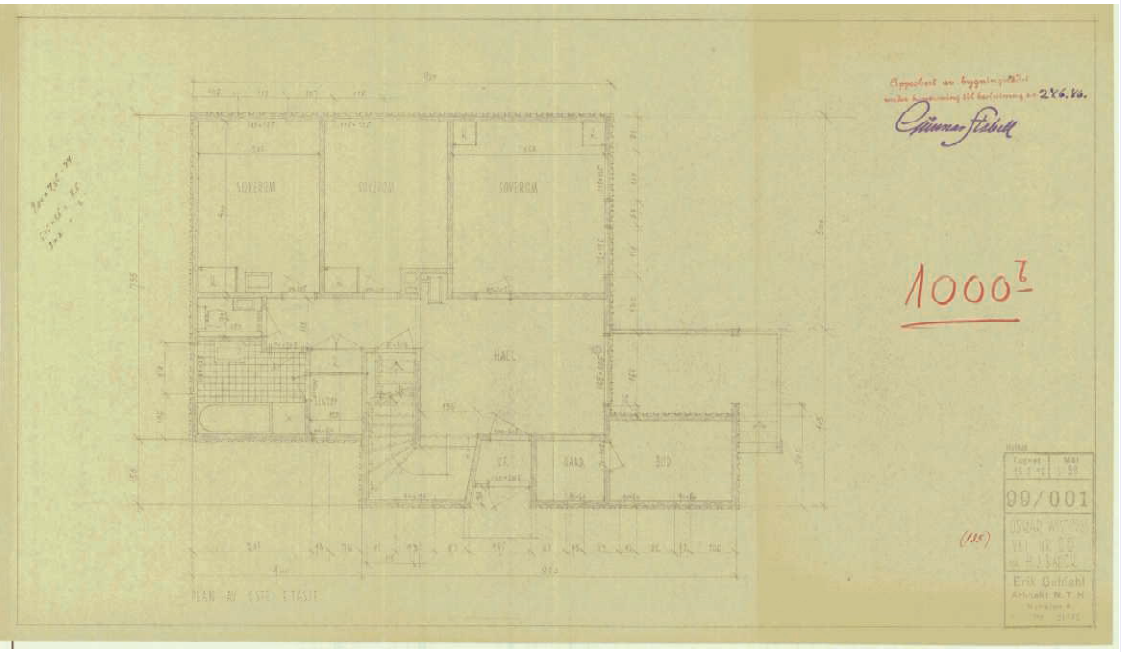
Spørsmål om energiattesten

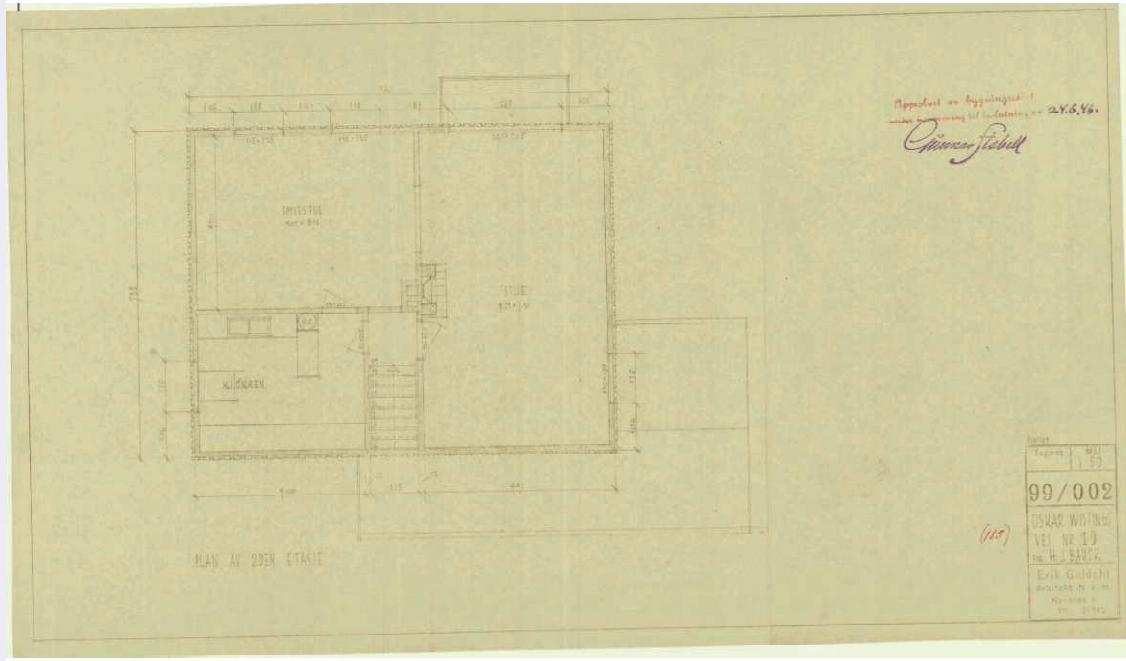
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

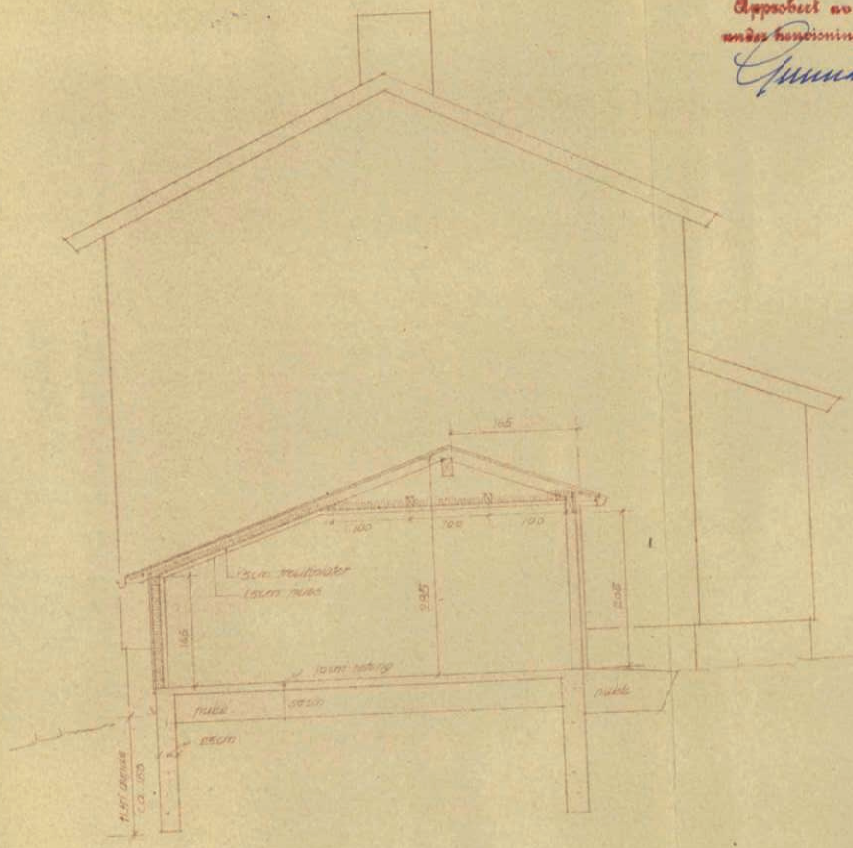



SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
HALL
BAD
PLAN AV 1STE ETASJE
1000,-
99/001
OSWAR WISTINGS
VEI NR 19
Erik Gulbahl


SPISESTUE
STUE
KJØKKEN
PLAN AV 2DEN ETASJE
99/002
OSWAR WISTINGS
VEI NR 19
Erik Gulbahl

Byggnadsdjur. 189/54
Mottatt den 27 IV 1954

Approbert av byggningsrådet under henvisning til beslutning av 5 V. 1954



21.4.54 1:50
284/03

(185)

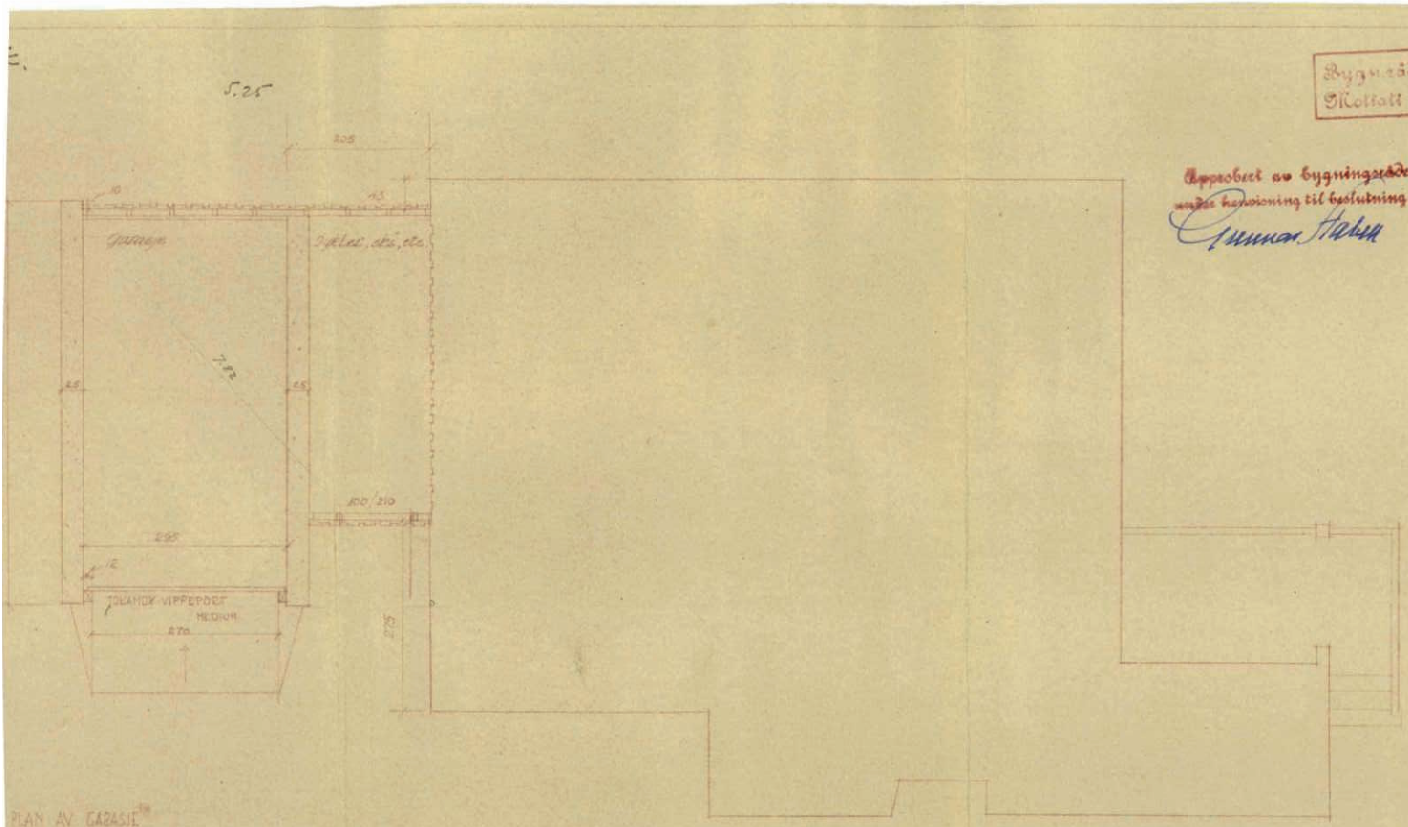
GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES INNEN 15 DAGER ETTER FERDIGMELDING

Erik Guldahl
Arkitekt M.N.A.L.
Nygaten 5
Tlf. 21

113

Byggnadsdjur. 189/54
Mottatt den 27 IV 1954

Approbert av byggningsrådet under henvisning til beslutning av 5 V. 1954

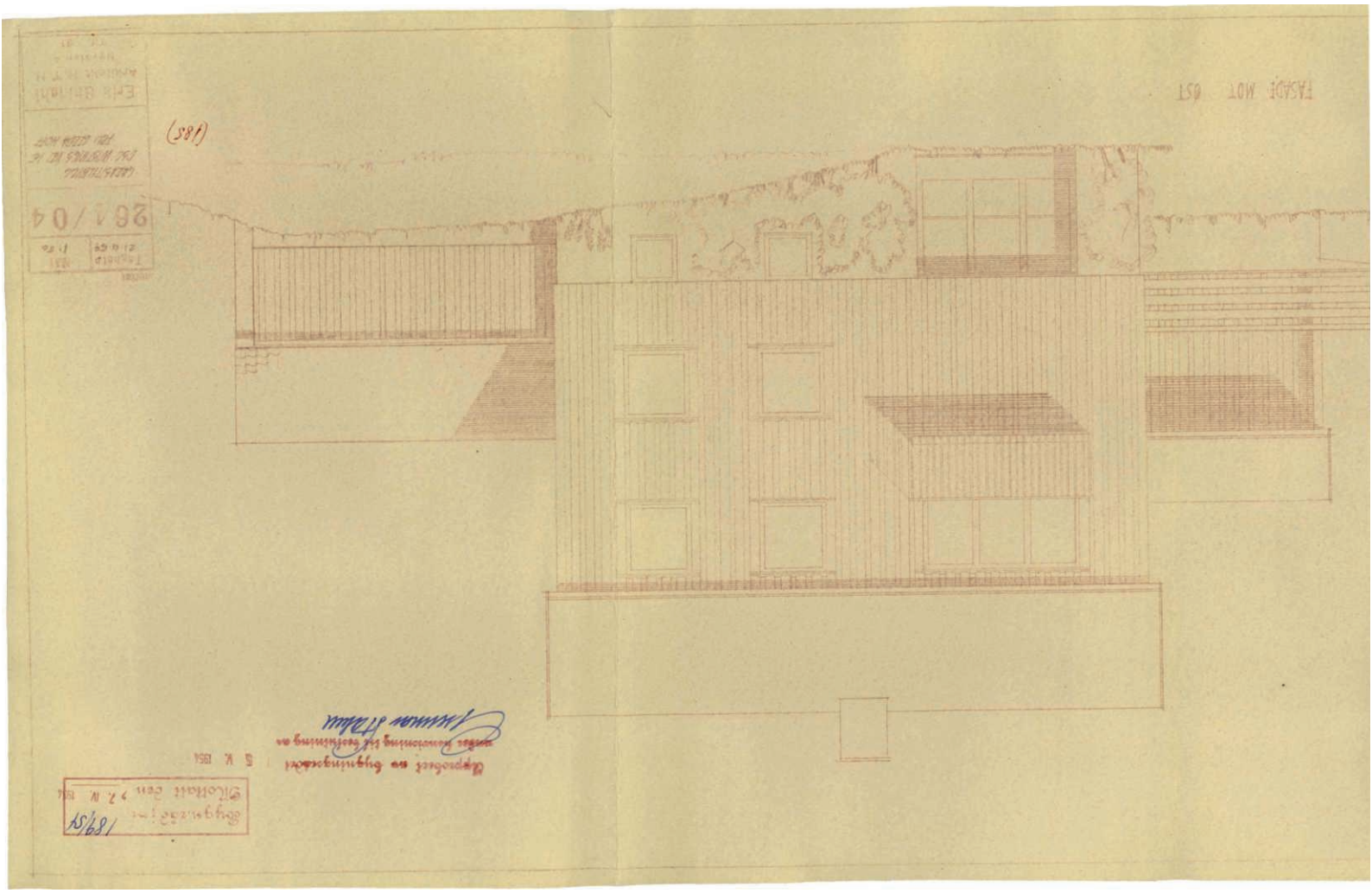


Dato 20.4.54 M. 1:50
20 /01

(185)

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES INNEN 15 DAGER ETTER FERDIGMELDING

Erik Guldahl
Arkitekt M.N.A.L.
Nygaten 5
Tlf. 21

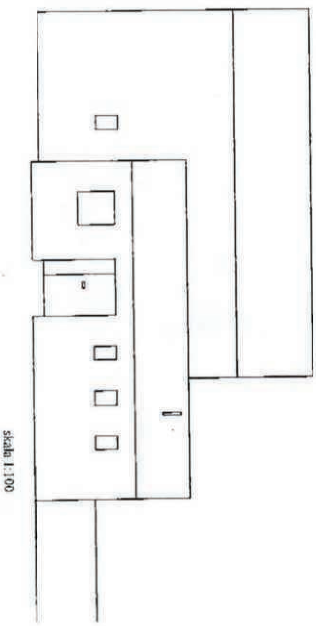


26 JUN '97 15:32 FOLKSAM LKPG +46-13- 5.8/10

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 JUN 1997
Reg.nr
Journalnr

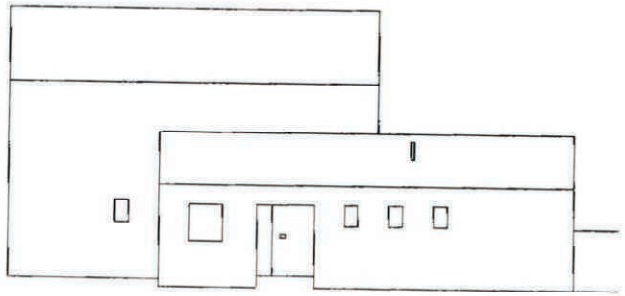
97/13547

Fasad c före ombyggnation



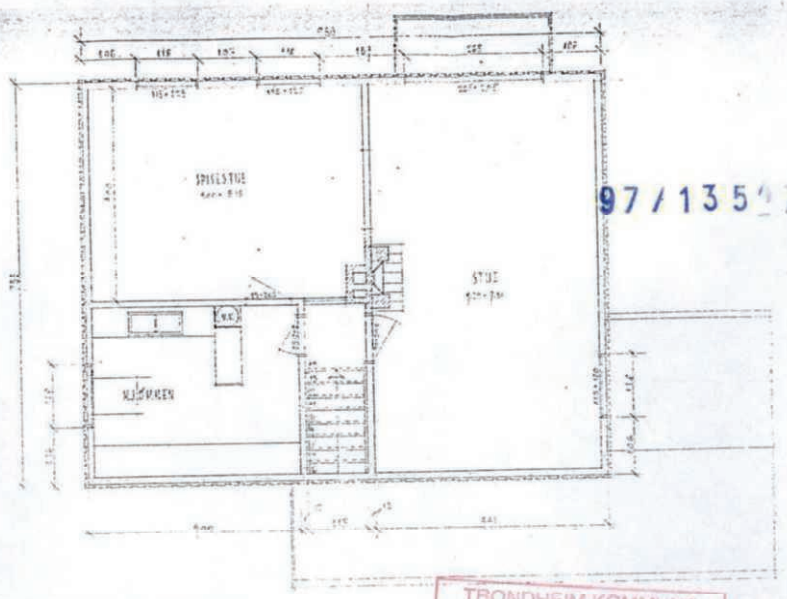
o fasad e etter ombyggnation

97/13547
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 JUN 1997
Reg.nr.:
Journalnr:



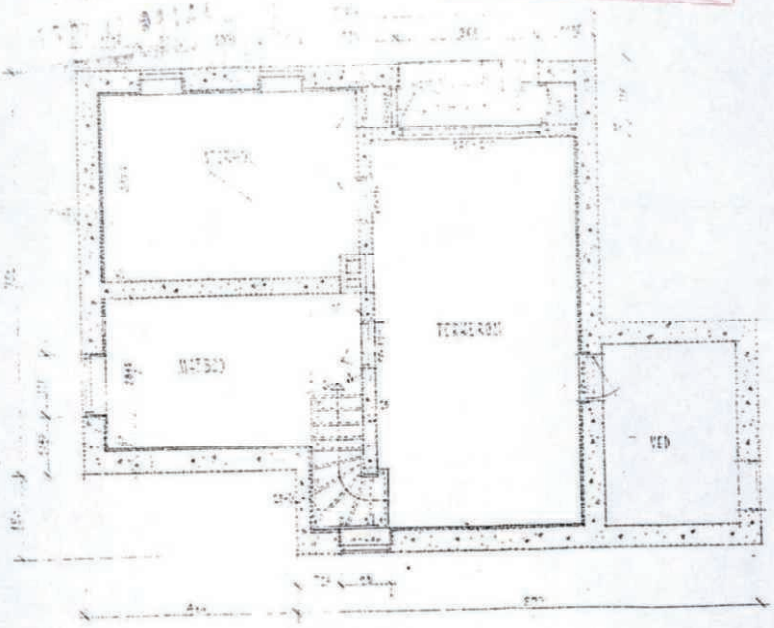
skala 1:100

S.7/18
26 JUN '97 15:32 FOLKSHM LWPG +4E-13-



PLAN AV 2DEN ETASJE

97/13547
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
03 JUL 1997
Reg.nr.:
Journalnr:



KJELLERPLAN

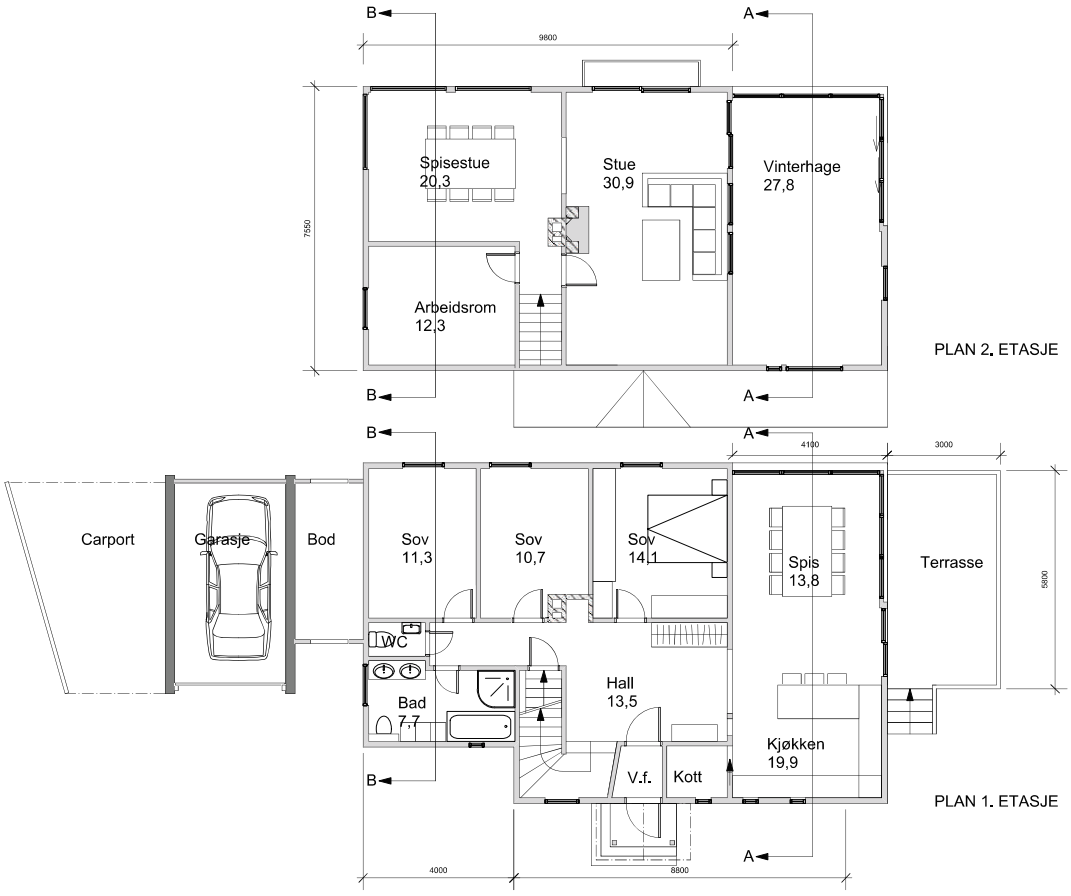
AREALER:
188,2 BYA
350,9 BRA

167,0 BYA før ombygging
21,2 BYA tilbygg
284,4 BRA før ombygging
66,5 BRA tilbygg

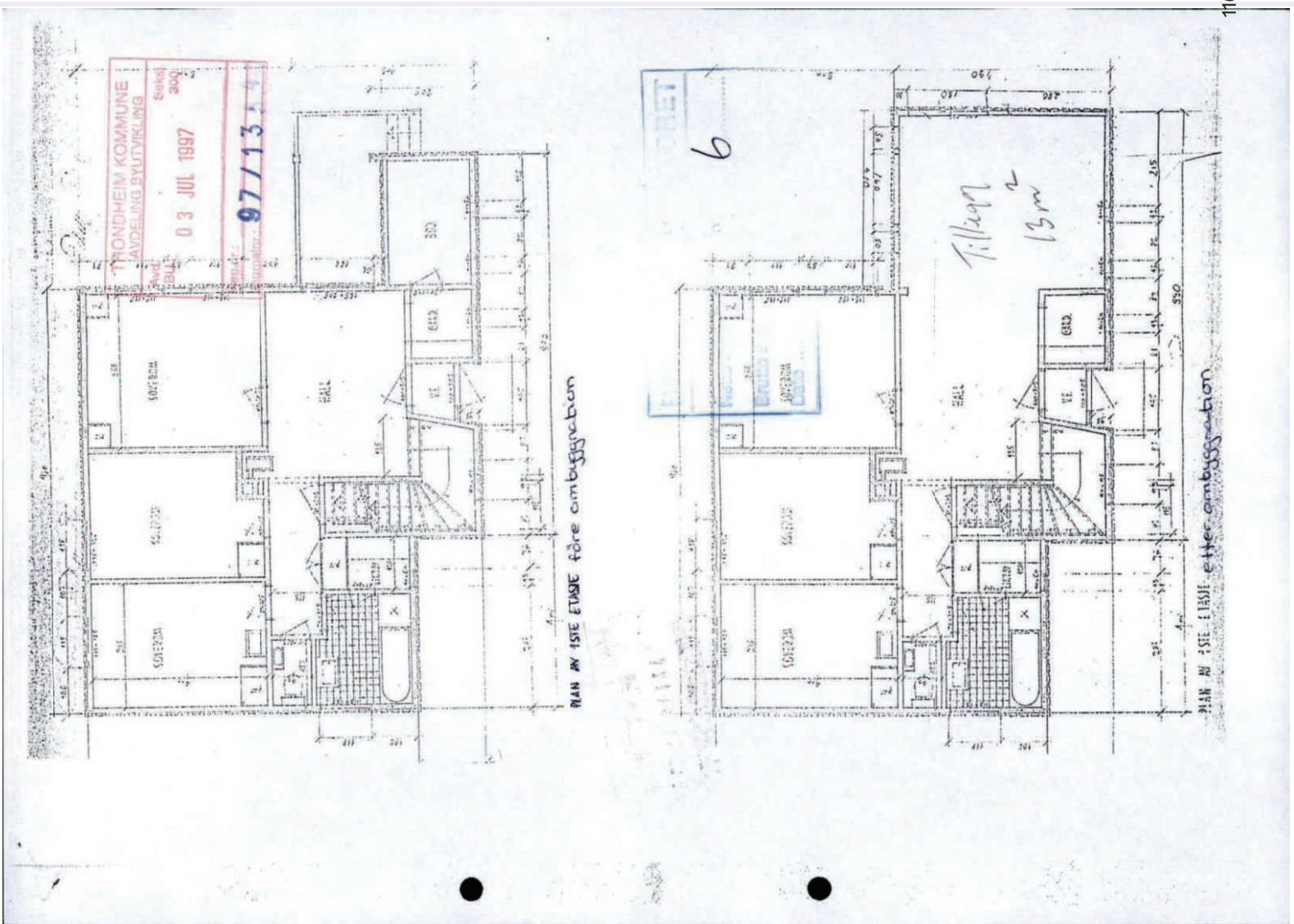
KJELLER:
96,4 BRA
73,2 BRA før ombygging

1. ETASJE:
156,7 BRA
142,4 BRA før ombygging

2.ETASJE:
97,8 BRA
68,8 BRA før ombygging

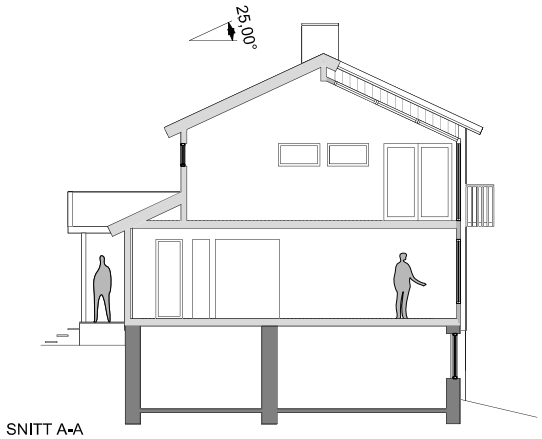


G&T	**Grimstad og Tønsager AS** SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 www.gtark.no	Oscar Wistings vei 17 Trondheim	A Byggemelding Tilbygg/ombygging ETASJEPLANER	16.10.17 AG AG 25.09.17 AG AG 1:100 1750 1750-2 2A

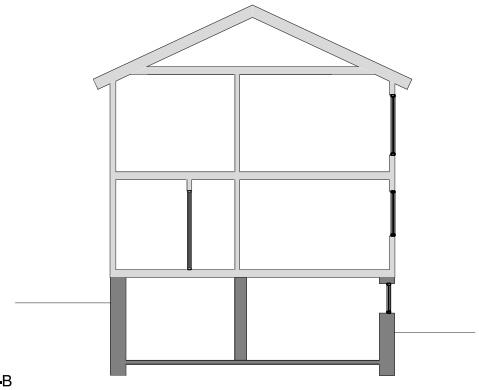




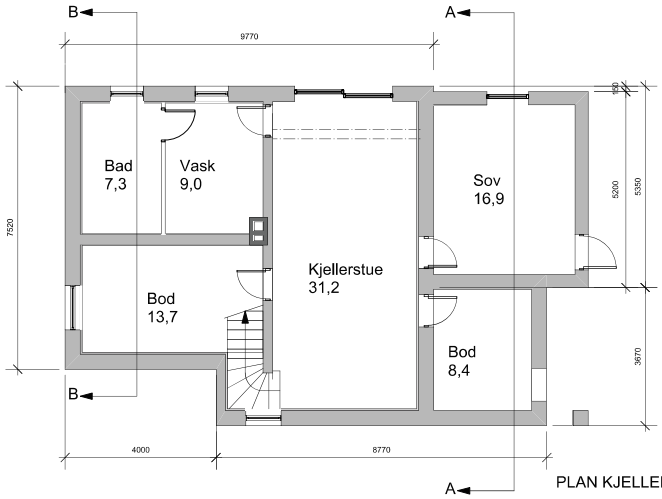
Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 www.gtark.no	Oscar Wistings vei 17 Trondheim	A -	-	-	-
		Eksisterende situasjon ETASJEPLANER	25.09.17 1:100 1750 1750-	AG	AG 5



SNITT A-A

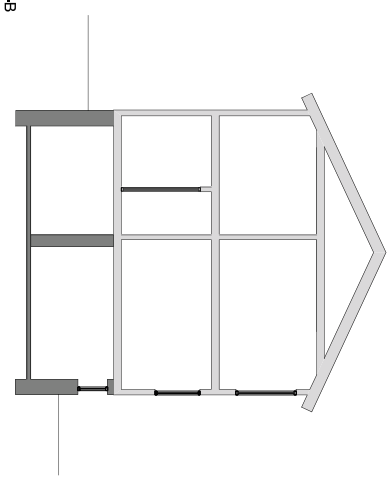


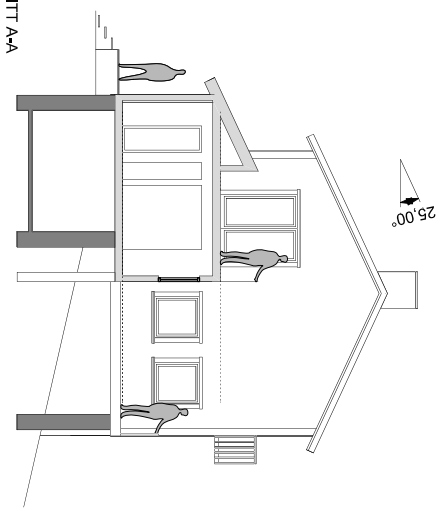
SNITT B-B

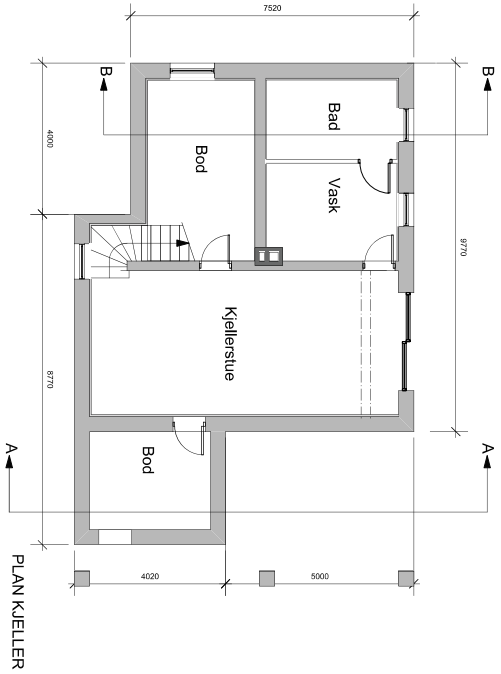


PLAN KJELLER

Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 www.gtark.no	Oscar Wistings vei 17 Trondheim	A Byggemelding	16.10.17	AG	AG
		Tilbygg/ombygging SNITT/KJELLERPLAN	25.09.17 1:100 1750 1750-3	AG	AG 3A







G&T	Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 www.gtark.no	Oscar Wistings vei 17 Trondheim	Eksisterende situasjon SNITT/KJELLERPLAN	A . . 25.09.17 1:100 1750 1750-6 AG 6 AG . . AG

VEDLEGG E-5

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Robert og Helene Bucinto
Hallgat. 25B c/o Schmidt
s58721 LINKØING - SVERIGE

Deres ref.	Vår ref. BU/300/13547/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 18.07.1997

BYGGHERRE: Robert og Helene Bucinto
BYGGESTED: OSCAR WISTINGS VEI 15 G.NR: 422/152
ARBEIDES ART: TILBYGG
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 17.07.97 i sak nr.: DBK 1144/97.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen
Kåre Rypdal
bygningssjef

Anne Mette R. Omdal

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

067806/97

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

SAK NR.: DB 2017/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tore Maske
Oscar Wistingsv. 15

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE
GJENPART

BYGGESTED	Oscar Wistingsv. 15
BYGGHERRE	Tore Maske
BYGGEARBEIDETS ART	Oppsetting av frittliggende stabbur og bygging av tilbygg.

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 28.10.1986. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt,og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

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

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

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

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

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

BYGGESAKSKONTORET

den 20.11.86

fagsjef

Tryggve Olsen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Grimstad og Tønsager AS

Innherredsveien 9
7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-17/85102 oppgis ved alle henvendelser		19.07.2018

Oscar Wistings vei 17, ferdigattest for søknad om tilbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	422 / 152 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	422 / 152 / 0 / 0 182237477
Ansvarlig søker:	Grimstad og Tønsager AS
Tiltakshaver:	Robert Buciuto

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Robert Buciuto

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-17/85102-8

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oscar Wistings vei 17 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

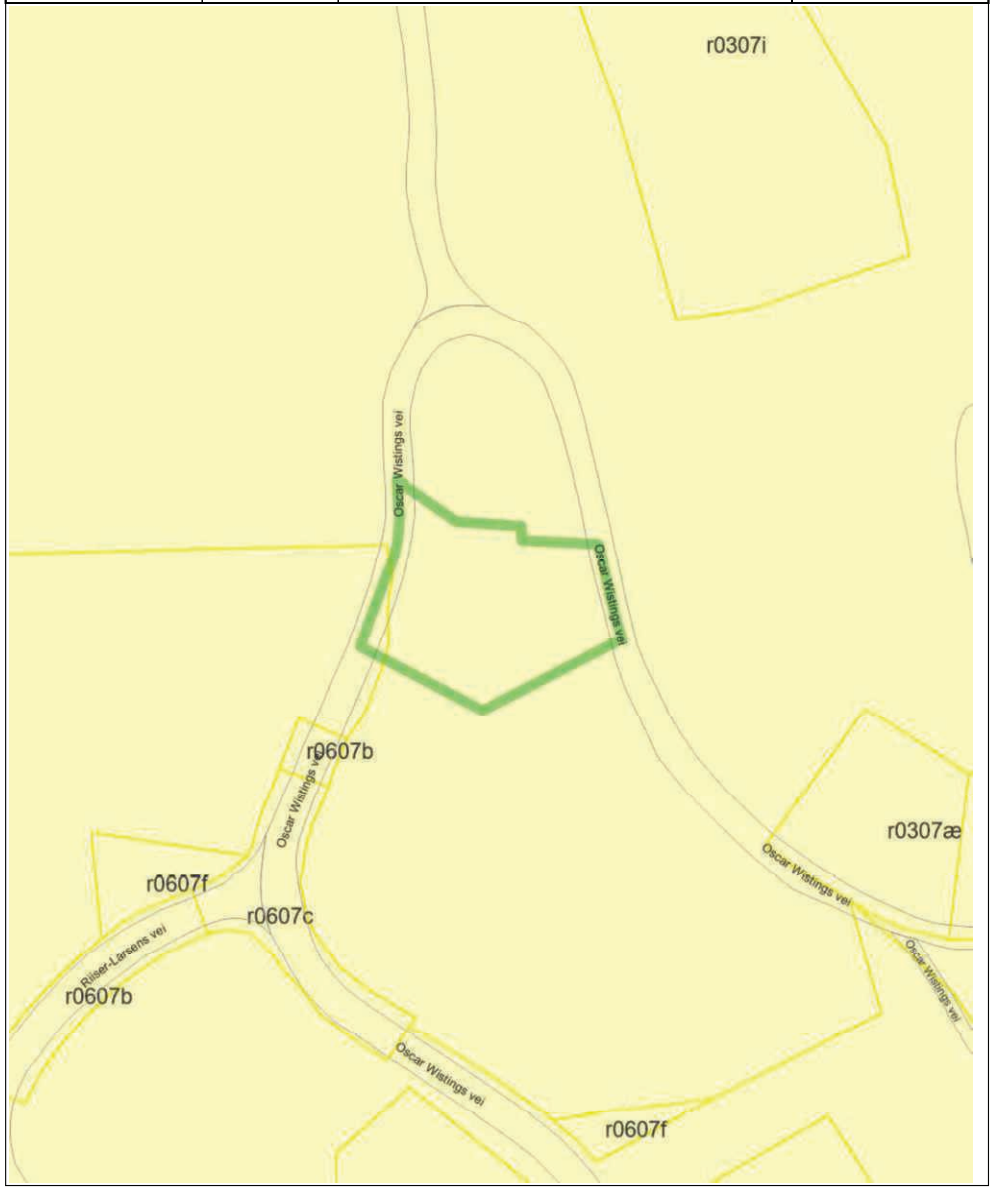
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Sporveg
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Bane
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oscar Wistings vei 17 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

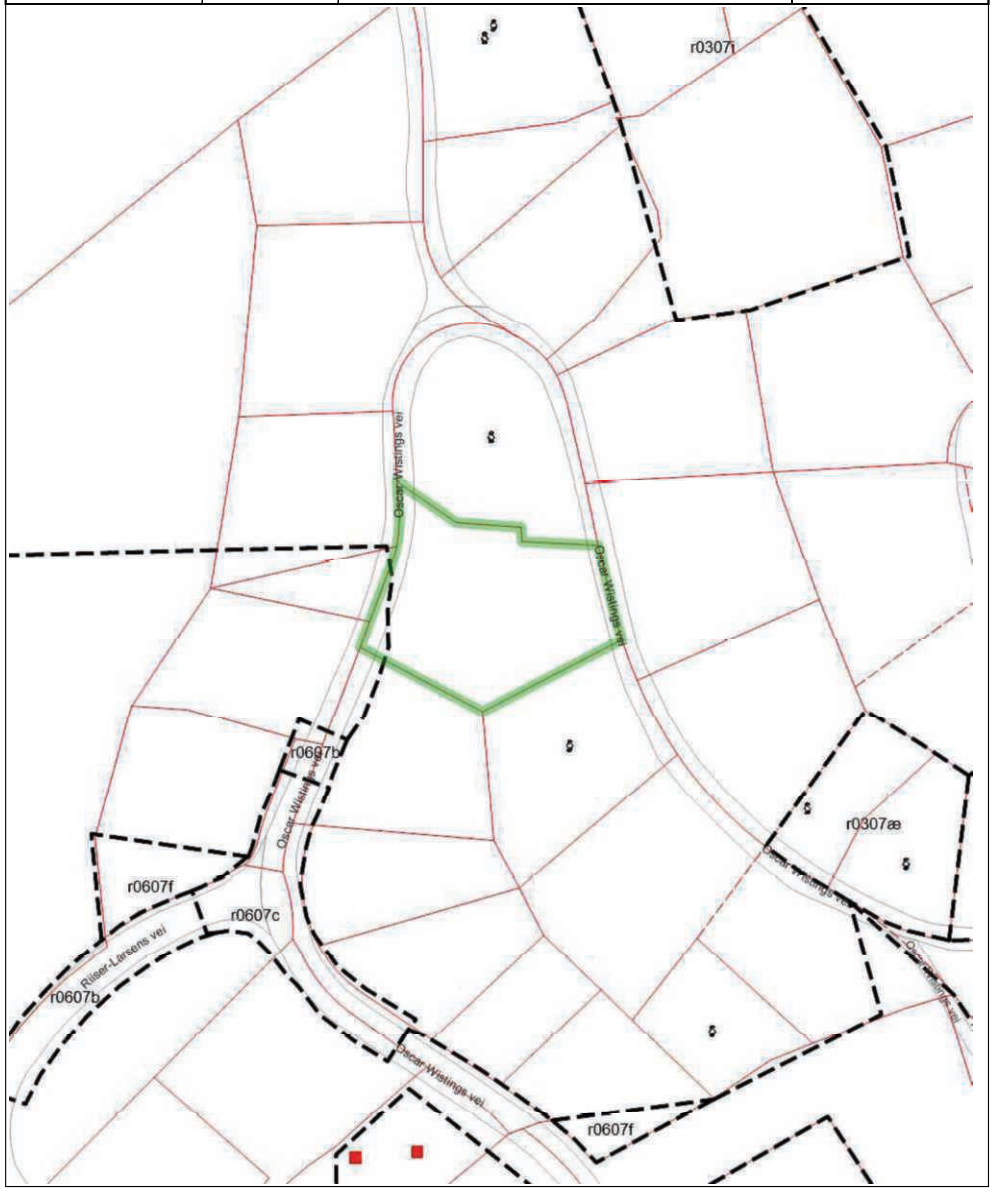
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oscar Wistings vei 17 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 607, st.f. 10.07.61

KOMM. DEP. TET
02572 | 19 JUNI 60
D 3

Vedtekter til reguleringes- og bebyggelsesplan for eiendommene Sverresmyr, del av Cecilienborg, Folkemuseet for Trondheim og Tröndelag, Solheim m.fl. på Byåsen.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med röd begrensningslinje.

2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av :

Rekkehus i 2 etasjer
Småhus med inntil 2 leiligheter
De nödvendige fellesanlegg for boligene som barneanlegg, garasjer, transformatorkiosker
Butikk
Skole
Museumsbygninger

KOMM. DEP. TET
02103 | 16. JUNI 60
D 3

3. Småhusbebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med innredet loftsetasje. Hvor terrenget tilsier det kan det innredes sokkeletasje.

4. Gesimshöyden målt fra ferdig planert terreng må ikke overstige 6 m for småhusene og 7 m for rekkehusene.

5. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hörer naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for rekkehusene ikke overstige 30° og for småhusene 45°.

6. Garasjer for de enkelte hus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjör en slik lösning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse. I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen.

Plasering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av våningshuset, selv om de ikke blir bygget samtidig med dette.

7. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Tomtene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Planen skal vise beplantning, törkeplasser, lekeplasser, forstötningsmurer, plass for söppelspann etc.

8. Höyden på gjerdene må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes plasering, utförelse og farve skal på forhånd sendes bygningsmyndighetene for godkjennelse.

9. Tomtene må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.

10. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

11. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtektene for Trondheim by og bymark til anvendelse.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 12. februar 1960

Odmund Suul



OSCAR WISTINGS VEI 17

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Framveien	**9 min**	
Linje 13, 26	0.8 km	
Nyveibakken	**11 min**	
Linje 9	1 km	
Marienborg stasjon	**6 min**	
Linje R60, R70	3 km	
Trondheim S	**8 min**	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	4.6 km	
Trondheim Værnes	**36 min**	

SKOLER

Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	**14 min**	
550 elever, 36 klasser	1.2 km	
Ila skole (1-7 kl.)	**20 min**	
392 elever, 25 klasser	1.8 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	**20 min**	
263 elever, 19 klasser	1.9 km	
Nyborg skole (1-7 kl.)	**22 min**	
246 elever, 15 klasser	1.9 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.)	**7 min**	
529 elever, 31 klasser	0.6 km	
Skansen Videregående Steinerskole	**7 min**	
Byåsen videregående skole	**9 min**	
1000 elever	3.5 km	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

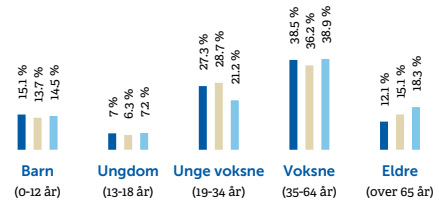
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sverresborg barnehage (1-5 år)	**5 min**	
93 barn	0.4 km	
Sverresborg Allé barnehage (0-4 år)	**10 min**	
13 barn	0.8 km	
Hammersborg barnehage (0-5 år)	**12 min**	
98 barn	1 km	

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg	**12 min**	
Rema 1000 Byåsen	**13 min**	
PostNord	1.1 km	

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

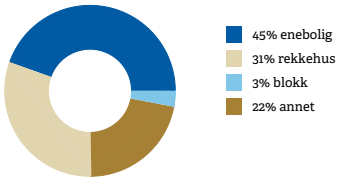
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Sverresborg skole	**5 min**	
Aktivitetshall, basket, håndball	0.4 km	
Hammersborg kunstgressbane	**11 min**	
Fotball	0.9 km	
3T-Ilsvika	**23 min**	
EasyFit Ilsvika	**23 min**	

BOLIGMASSE

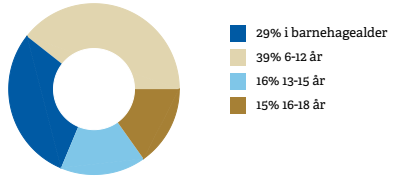


> «Navnet på nabolaget sier det meste ? Utsikten :) Nærhet til bymarka, by og sjø er også viktig.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

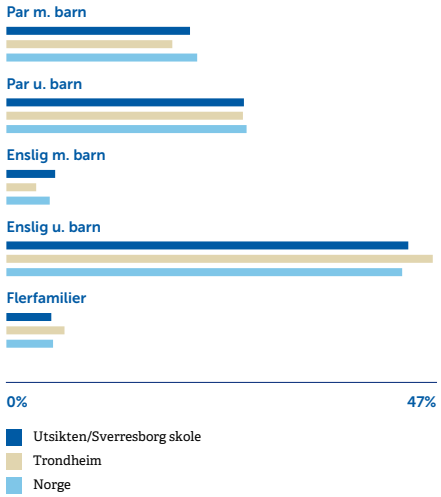
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**13 min**
Apotek 1 Sverresborg	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 33260166 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Oscar Wistings vei 17, 7020 Trondheim.
Gnr. 422, Bnr. 152, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33260166
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no