

Velkommen til

O.J. Aalmos veg 36, 7023 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

O.J. Aalmos veg 36
7023 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 390 000,-
Omkostninger	kr	160 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 550 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA/BRA-i	221 / 209 m²
Soverom	4

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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
O.J. Aalmos veg 36, 7023 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 427, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 390 000,-
Omkostninger	kr	160 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 550 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 567 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 159 750,-

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

Sum omkostninger kr 160 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er opplyst å være kr 8288,- for mars måned.
Gjennomsnittet det siste året har vært kr 2 310,- per termin.
Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer pr. år.
Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 209 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 221 m²
TBA: 43 m²

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk.

Kjeller:
- Originalt brukt som vedbod, matbod. Brukes i dag som utleiedel.

1. etasje
- Kjøkkenet er utvidet og vaskerommet er fjernet.

2. etasje:
- Bad er utvidet og deler av gangen er fjernet.
- Et av soverommen er fjernet samt garderoberom. Benyttes i dag som ett større soverom, med walk inn closet.
- Dør inn til soverom er flyttet til gangen.

Loft:
- Bad har blitt mindre
- Vegger er tatt ned, og er i dag en stor loftstue
- Soverom er flyttet mot gavlevegg.

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 622 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt, med stort uteareal.

Byggeår
1965 ifølge takstmann.

Innhold
Utleiedel-kjeller:
Entre, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad, vaskerom og soverom

1 etasje:
Gang m/trapp, toalettrom, kjøkken og stue.

2 etasje:
Gang med trapp, bad, 3 soverom og omkledningsrom/walk in closet

Loftsetasje:
Loftstue, bad og soverom

Standard
Rom:
Utleiedel-kjeller:

Entre: Flis på gulv med gulvvarme, malt panel på vegger og malte plater i himling.

Trappegang: Malt panel på vegger og malt panel i himling. Malt /lukket trapp.

Kjøkken: Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelte vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter

Stue: Laminat på gulv m/gulvvarme, malt vegger og malt himling.

Bad: Flis på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med profilerte fronter med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap, dusjkabinett m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk

Vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt panel i himling.
Utstyr: Opplegg til vaskemaskin, 300 ltr varmtvannstank og rørskap

Soverom: Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling m/lysskinne. Innredning: Garderobeskap med skyvedører

1 etasje
Gang m/trapp: Flis på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling med downlights og lyskinne. Malt lukket trapp opp til 2 etasje.Adkomst trapperom til kjeller

Toalettrom: Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling m/downlights. Servantskap med vask med 1-greps blandebatteri og vegghengt. Rommet har naturlig avtrekk

Kjøkken: Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Laminat på gulv m/gulvvarme, malt vegger malt himling med downlights. Utstyr: Vedovn og varmepumpe

2 etasje
Gang m/trapp: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Malt lukket trapper med teppe og laminat i trappetrinn

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med doble heldekkende servanter med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

Soverom 1: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling m/downlights.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte vegger kombinert med tapet og malt himling.

Soverom 3 m/utgang balkong: Laminat på gulv, malte vegger kombinert med trespiler og malt himling m/downlights.

Walk in closet/(omkl.rom): Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Innredning: Garderobeløsning

Loftsetasje:
Loftstue m/trapp: Laminat på gulv, malt vegger kombinert med malt panel og malt himling m/downlights. Malt lukket trapp ned til 2 etasje med teppe i trappetrinn.

Bad: Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett med, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk

Soverom: Laminat på gulv, malte vegger kombinert med malt panel og malt himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe

Terrasse: Terrassene er etablert mot grunn og oppført av impregnerte materialer.

Balkong: Overbygd balkongen med båndtekket gulv, belagt med impregnert terrasseplatter og rekkverk av tre

Beliggenhet
Rydningen er et tilbaketrukket boligområde på Byåsen med en stor konsentrasjon av familieboliger. Nabolaget ligger nedenfor Hallset som er et lite sentrum sørøst på Byåsen med tre skoler, butikksenter, bibliotek og treningssenter.

I dette området vil du trives godt om du verdsetter bla. familievennlighet, nærhet til alle servicefunksjoner som trengs i hverdagen og metrobuss med hyppige avganger direkte til Trondheim sentrum.

Servicefunksjoner
Dagligvaretilbudet består av Bunnpris Rydningen og REMA 1000 på Hallset Hage. På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Dalgård barneskole, og videre ligger Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som perler på en snor. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området består hovedsakelig av metrobuss og trikk. Metrobuss nr. 3 har hyppige avganger fra Hallset og tar deg direkte til sentrum og videre til både NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. I krysset på Arnt Smistads veg er det fire holdeplasser med avganger til bla. Flatåsen, Sandmoen, St. Olavs og Pirbadet. Trikken (nr. 9) stopper på holdeplassen Munkvoll og har hyppige avganger gjennom hele dagen. Trikken bruker 14 minutter ned til St. Olavs gate og 8 minutter opp til Lian.

Aktivitetstilbud og Bymarka
For den som ønsker å trene ligger Impulse treningssenter i Granåsen, og på Byåsen videregående skole er det et velutstyrt 3T-treningssenter. For den leseglade ligger Trondheim folkebibliotek i etasjen over.
Nærområdets felles park ligger i Skjermvegen og har skotthyllbane, sykkelløype, ballvegg og ei løype for diskgolf. Det er også anlagt en asfaltbane/skøytebane. For den aktive er det også nærhet til Munkvollhallen, Dalgård idrettsanlegg og Havstein golfbane.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og kan også by på flere herlige badevann som ofte benyttes til skøytegåing på vinteren. For den aktive har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr en rekke muligheter innen bla. fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all idrett, friidrett, ishockey, golf og volleyball.

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

Byggemåte
Bygningen: Vertikalt 2-mannsbolig oppført i 1965 på 2 etasjer over kjeller + loftsetasje. Bygningen er oppført av bindingsverk av tre med utvendig liggende kombinert med stående trepanel. Taket er et saltak belagt profilert metallplater. Etasjeskiller er av tre. Vinduer av 2-lags isolerglass.
Dette iht. takstmann.

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 ferdigattest for bruksendring fra 16.05.2024

Det foreligger ferdigattest for bruksendring for loft fra 26.06.2026

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1964.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

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

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

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

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.
Utleiedel med skattefri leieinntekt på 13 000 i måneden.
Det følger ikke med noe leietaker ved kjøp.

Radon
Radonmålinger er under måling og rapporten vil komme, bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg - Framtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Eiendommen ligger i byggesone 3.

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig med planid og plannavn:
- 5001 r0202c
Endret bebyggelsesplan for Aalmos veg 25, 32, 34 og 36 (28.4.1964)

Relaterte planer i område med planid og plannavn:
- r0202a
Reguleringsplan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen, Kystadheim, Nigard og Solheim. (16.3.1962)

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 387 223,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 548 891,-.

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
Sondre Aalmo Kvendbø

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10653
Dato: 12.09.1967
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3717
Dato: 28.03.1968
Gjelder opparbeidelse og vedlikehold.
Best. om tørkestativ på nærm. anf. sted.

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 3 100,-
Fotograf kr. 4 380,-
Tilstandsrapport kr. 19 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-05-2026 av Kent Volden i Obron Midt AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller IU (TG IU)
TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Balkong
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Lofsetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Lofsetasje > Bad > Overflater Gulv

TG IU:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk
Det gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning, og som
da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes
bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner:

LOFTSETASJE:
Soverom er flyttet mot gavlevegg.

2 ETASJE:
Et av soverommen er fjernet samt garderoberom.

1 ETASJE:
Kjøkkenet er utvidet og vaskerommet er fjernet.

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

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

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Badene er i god stand for bruk med anbefalning om videre bruk av dusjkabinett. Ref takstrapport.

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?: 2023
Firmanavn: Prorør AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett i utleiedel.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: O.Løkken elektrikere AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifter i 2.etasje og utleiedel. Ny belysning på badutleiedel og 3.etasje og nye SG spotter på bad i 2.etasje. Byttet termostat til smart-termostat på varmekabler på bad i 2.etasje.

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?: 2023
Firmanavn: GR Maskin AS. Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert yttervegg vestside.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: NA. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde firma til å bytte kledning og vindsperre på hele vestre vegg. Årstall rundt 2017.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eierskap har undertegnede (ikke tømrer) og kompiser med fagbrev som tømrere: -Byttet samtlige vinduer og dører i 1.etasje. -Etterisolert og byttet kledning og vindsperre på sør og nord vegg. -Ny isolasjon og dampsperre i hele 1.etasje. -Ny isolasjon, dampsperre og vindu på soverom på loft. - Nytt godkjent rømningsvindu på soverom i utleiedel i forbindelse med godkjenning av denne. (godkjent utleiedel) Alt av elektro er utført på faktura i henhold til gjeldende lover og regelverk. Det meste av tømrerarbeid er dokumentert med bilder å forevist takstamann. Det har blitt gjort svært mye i huset de siste årene, så vanskelig å huske alt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Bjelkelag i 2 og 3 etasje har noen normale skjevheter, ref takstrapport. Bjelkelag i 1 etasje er avrettet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Rettet av bjelkelag i 1.etasje sammen med faglært tømrer.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja. Forrige eier opplyste om at det hadde bygd seg opp vann utenfor stue i utleiedelen, og at det var utført tiltak mot dette. Vi opplevde aldri dette, men vi ville likevel drenere hele denne siden ordentlig i forbindelse med isolering av ytterveggen, utvidelse av oppkjørsel og opparbeidelse av tomt og en ordentlig lysgrav. Arbeidet ble utført av GR
maskin AS, og veggen er isolert med XPS trykkfaste drensplater.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: GR maskin AS. Beskrivelse av arbeidet: Drenert, isolert og opparbeidet lysgrav på vestside.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: GR Maskin AS. Beskrivelse av arbeidet: Drenert, isolert og opparbeidet lysgrav på husets vestside.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på Vestsiden.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Det var en mus som sprang inn verandadøren på nyttårsaften 2023.. Denne ble tatt med en gang, og det har aldri blitt sett noen skadedyr utenom denne ene musen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Musefelle.

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?: 2022
Firmanavn: Prorør AS. Beskrivelse av arbeidet: -Montert tolaett i bad i utleiedel og innbygningssisterne og toalett i 1.etasje. -Montert lekkasjestopper med tilhørende stoppeventil på hovedvannsledning.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Bademiljø AS. Beskrivelse av arbeidet: -Lagt rør i rør med vannskap til kjøkken i hoveddel og utekran med tilhørende ny frostikker utekran. - Byttet varmtvannstank til en OSO Charge 300 liters tank.

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?: 2022
Firmanavn: Ceramics AS. Beskrivelse av arbeidet: Montert ny Nordpeis Lisboa peisovn

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. Forige eier hadde gjort flere feil. Dette ble oppdaget og kontrollert av O.Løkken elektrikere AS og uavhengig takstmann etterpå. Alt ble selvsagt rettet opp i.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: O.Løkken AS. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skjulte vegg og takbokser og trekt opp nye kurser og koblet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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?: 2022
Firmanavn: O.Løkken AS. Beskrivelse av arbeidet: I vårt eierskap: Alt av El er gjort utelukkende av Elektrikere. Primært O.Løkken AS og noe småtteri av Proff Elektro og Aalmo Elektrikere AS. O.Løkken AS- Byttet rubbel og bit i hele sikringsskapet. -
Trekt om til helt nytt skjultanlegg i hele 1.etasje, med tilhørende led-striper, SG downlights og komfyrvakt, Elko Plus stikk og brytere, smart-dimmere og termostater. -Lagt Lamiflex og varmekabel i hele 1.etasje med unntak av toalett. -Vanlig varmekabel under flis i yttergang. -Etablert skjultanlegg på stue og soverom i utleiedel, montert nye stikk, USB uttak og endevender ved seng, dimmere og termostater i Elko Plus utførelse. -Montert utenpåliggende Spot-skinner og ledstriper i utleiedel. -Montert ny SG utebelysning av typen Downlights og SG artes opp/ned belysning. -Nye utestikk. -El-billader -Rettet feil i 2.etasje. -Byttet downlights til SG på Bad i 2. etasje og loftstue. -Byttet lamper, stikk og veggbokser og noe skjultanlegg på soverom på loft. -Byttet belysning på bad på loft. -Byttet baderomsvifter på alle bad untatt loftet. -Byttet eksisterende termostater til smarttermostater.(med unntak av badet og vaskerom i utleidel)
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Proff Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: -Montert SG belysning på postkassestativ. -Montert stikkontakt utendørs for varmepumpe. -Byttet lampe på bad og gang i utleiedel.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Aalmo Elektriker AS. Beskrivelse av arbeidet: Skjøtet kabel etter varmepumpeinnstallatør var uheldig og boret borti en ledning ved montering av varmepumpe.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. I vårt eie er utleiedelen omsøkt og godkjent slik den er i dag. Fra tidligere er huset bygd på med loftsetasjen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Godkjent utleiedel. Loftet er søkt og godkjent, men uten ferdigattest, som var og er vanlig.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Som beskrevet over.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Rømningsveier er godkjent og tilstrekkelig med rømningsvinduer og dør i utleidel og rømningsstige fra loft.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja. Usikker på loftet, men det er godkjent i følge kommunen.

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Startet måling fra 12.04 i utleidel. Denne blir sendt inn til analyse 12.juni.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Det er gjort veldig mye med boligen, så det er godt mulig vi har glemt noe. Referer til takstrapport, og ellers er det selvsagt bare å stille spørsmål.

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
- Signert egenerklæring 23.05.2026
- Tilstandsrapport 21.05.2026
- Energiattest
- Nabolagsprofil
- Tegninger
- Planskisse
- Tinglyste erklæringer 12.09.1967 og 28.03.1968
- Ferdigattest 16.05.2024
- Ferdigattest loft 26.06.2026
- Kommuneplan
- Reguleringsplan

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
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































PAPILLON




PAPILLON
CARLING












BOSCH




















36









O.J. AALMOS VEG 36

Nabolaget Nordre Selsbakk/Dalgård østre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rydningen	Linje 42, 105	4 min / 0.4 km
Munkvoll	Linje 9	13 min / 1 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	19 min / 1.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min / 10 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	13 min / 1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	13 min / 1 km
Hallset skole (1-7 kl.)	434 elever, 30 klasser	16 min / 1.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	16 min / 1.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	20 min / 1.5 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	14 min / 1.2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	10 min / 6.2 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

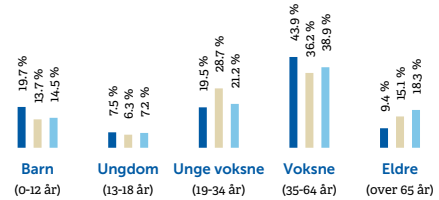
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Selsbakk/Dalgård ø...	1 019	453
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dalgårdtunet barnehage (1-5 år)	93 barn	10 min / 0.8 km
Mosvik barnehage		10 min
Buenget barnehage (0-5 år)	78 barn	11 min / 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen	PostNord	5 min / 0.4 km
Bunnpris Ugla	PostNord, søndagsåpent	15 min / 1.1 km

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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

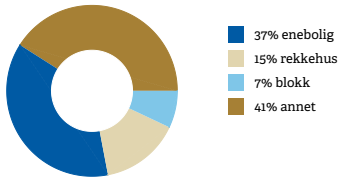
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Louis Kvalstads v., ballplass	Ballspill	2 min / 0.2 km
Dalgård idrettsanlegg	Fotball, friidrett	7 min / 0.5 km
3T-Byåsen		14 min
EasyFit Byåsen		18 min

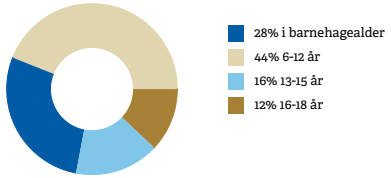
BOLIGMASSE



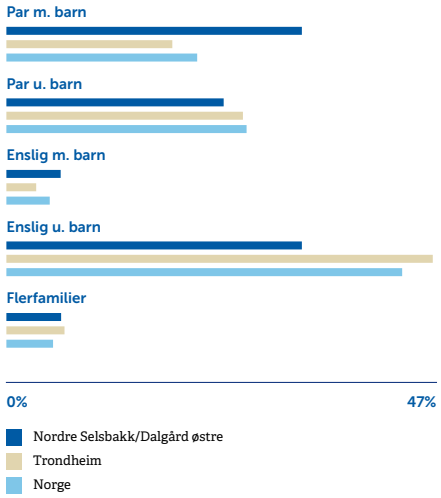
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



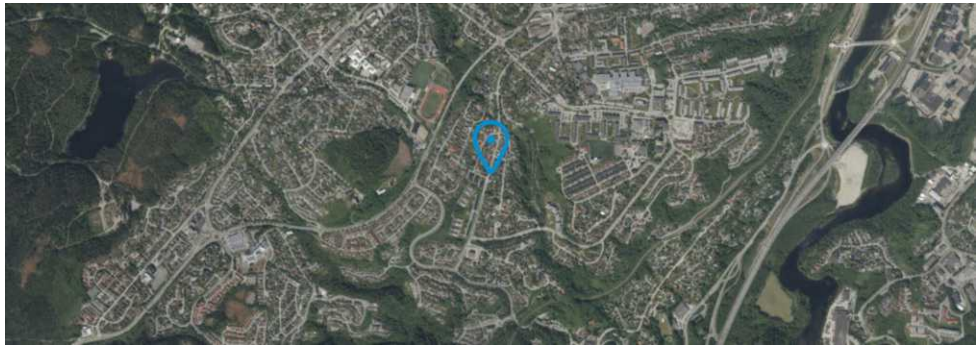
FAMILIESAMMENSETNING

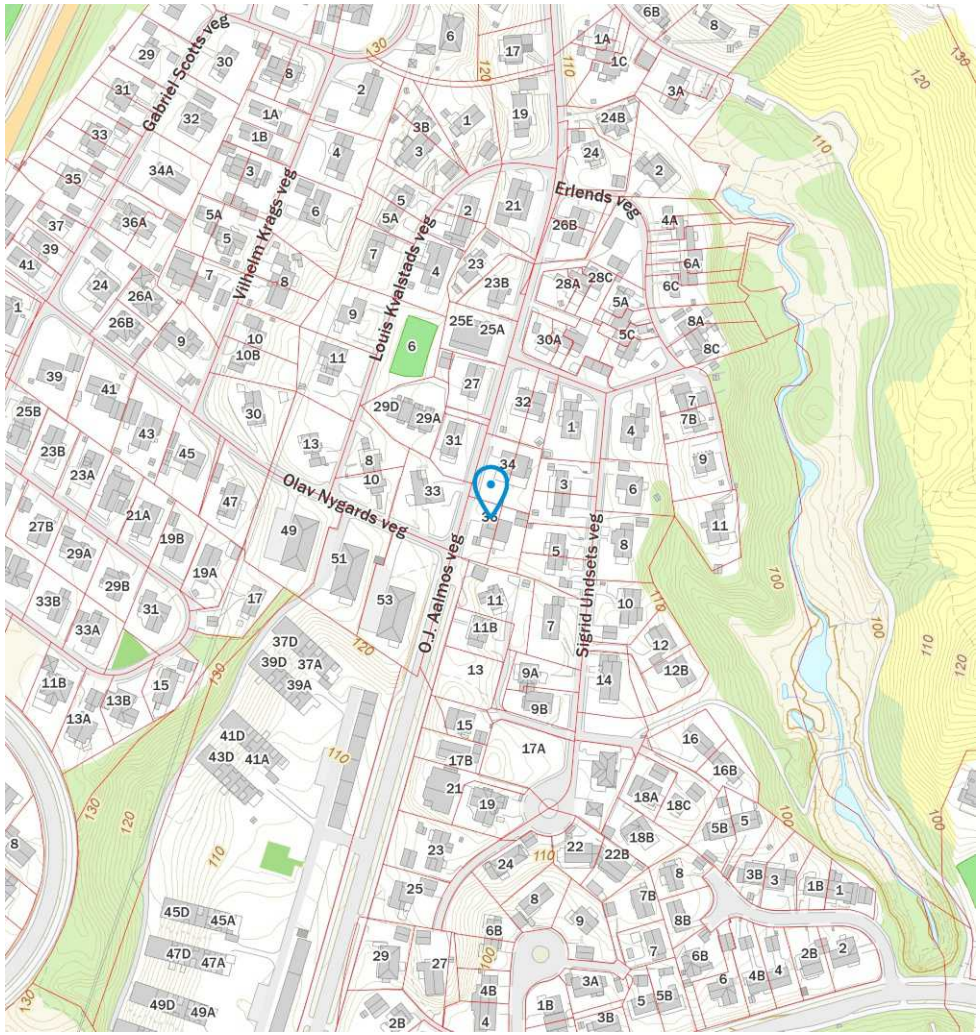


SIVILSTAND

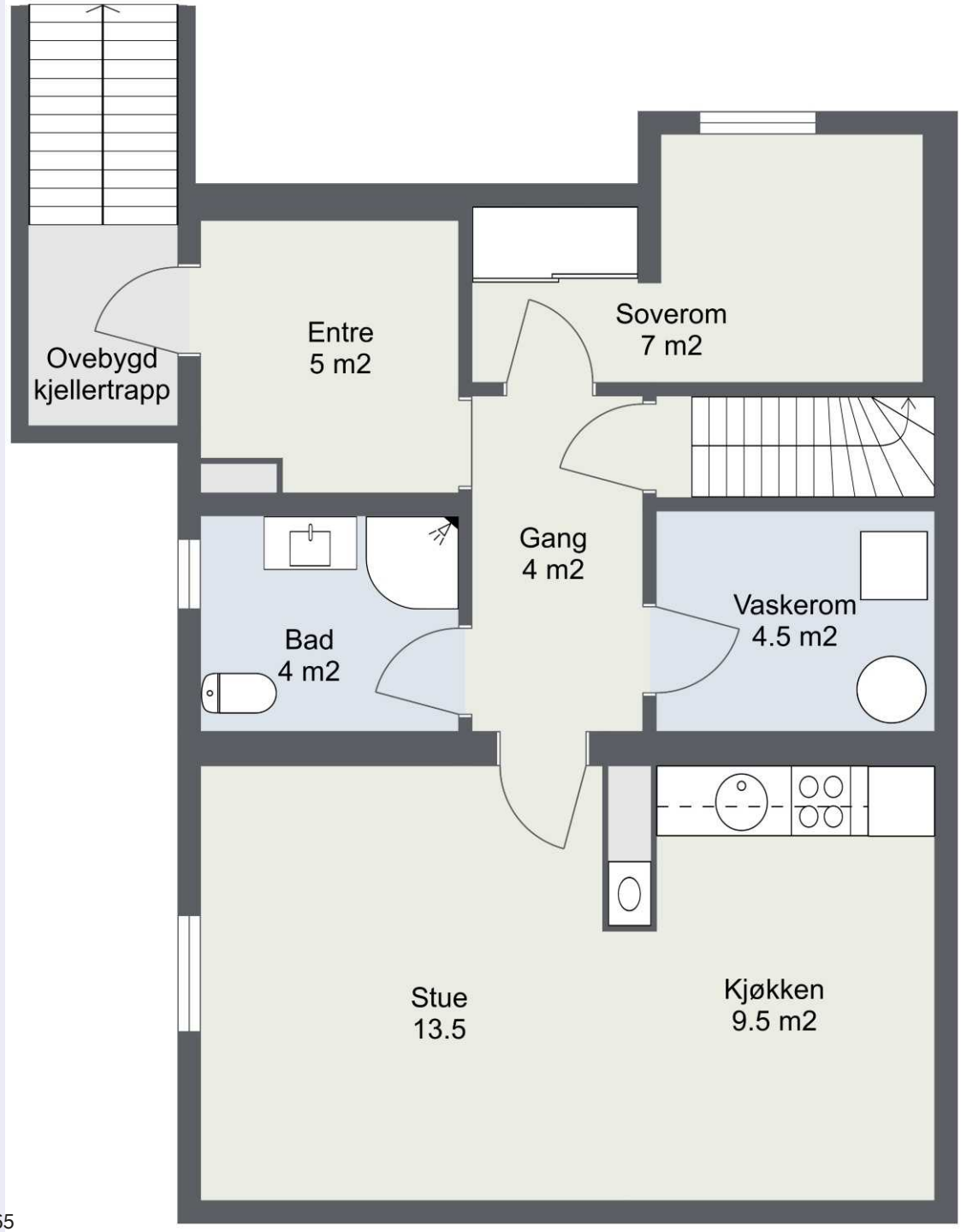
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

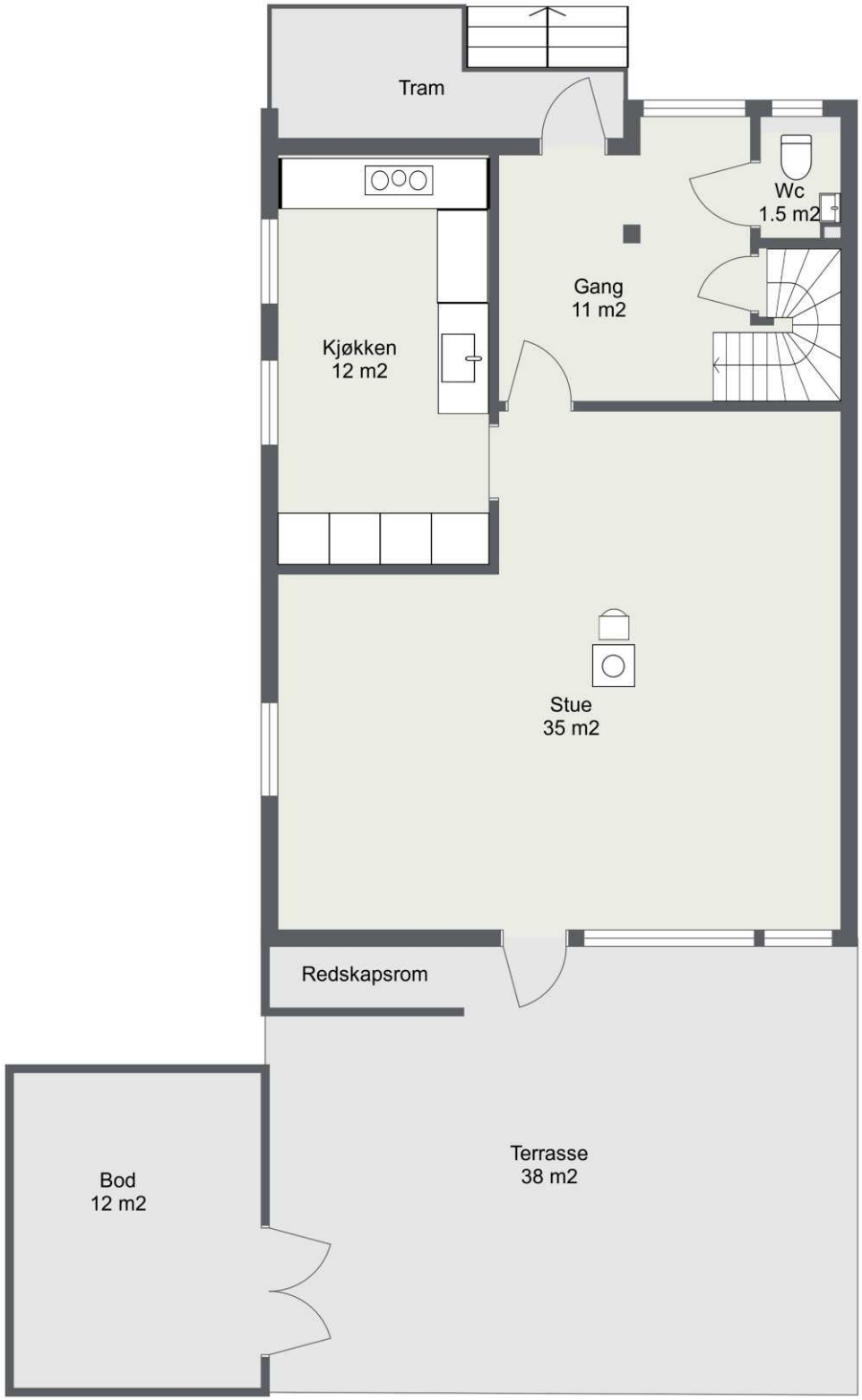
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

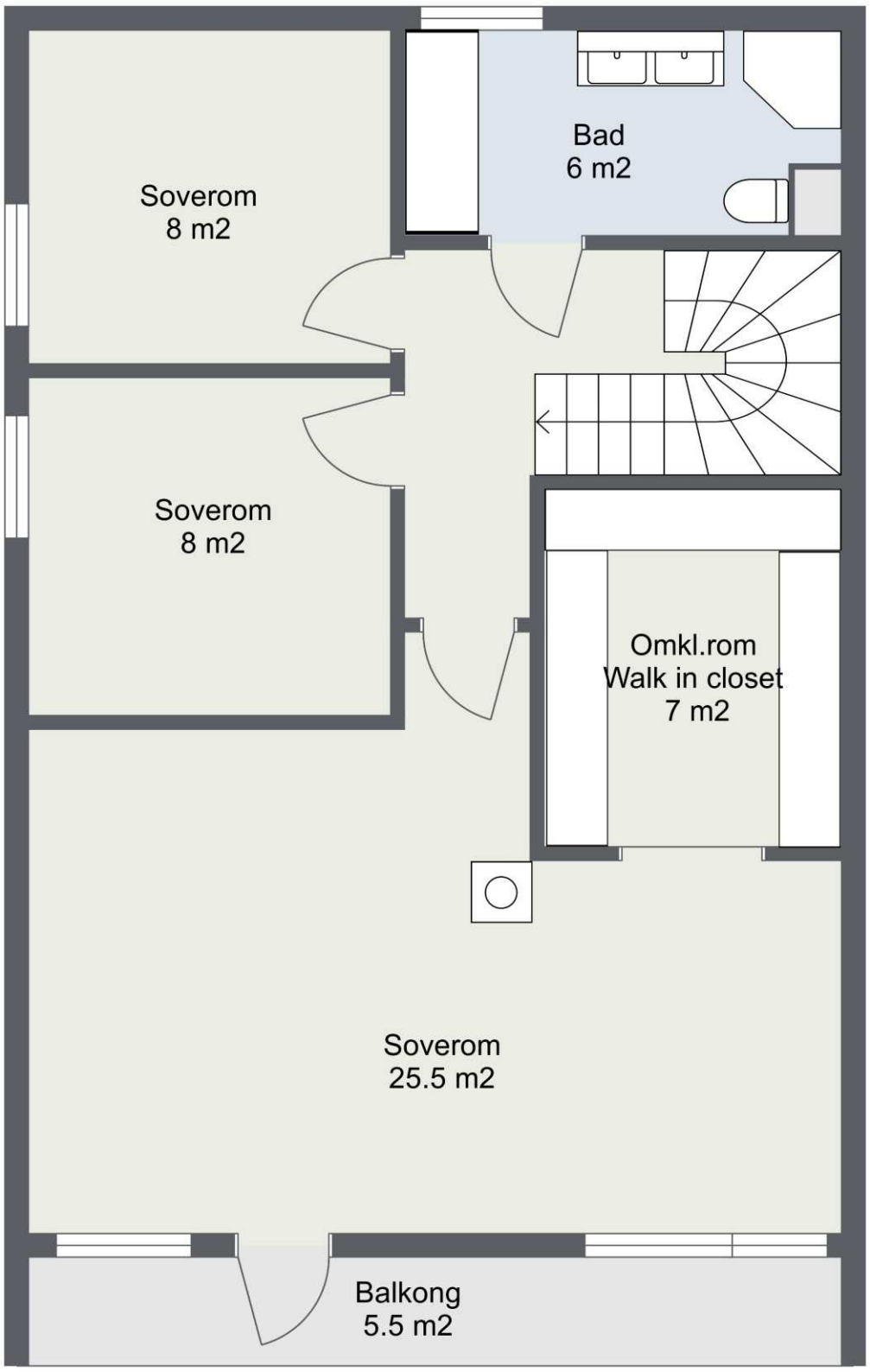


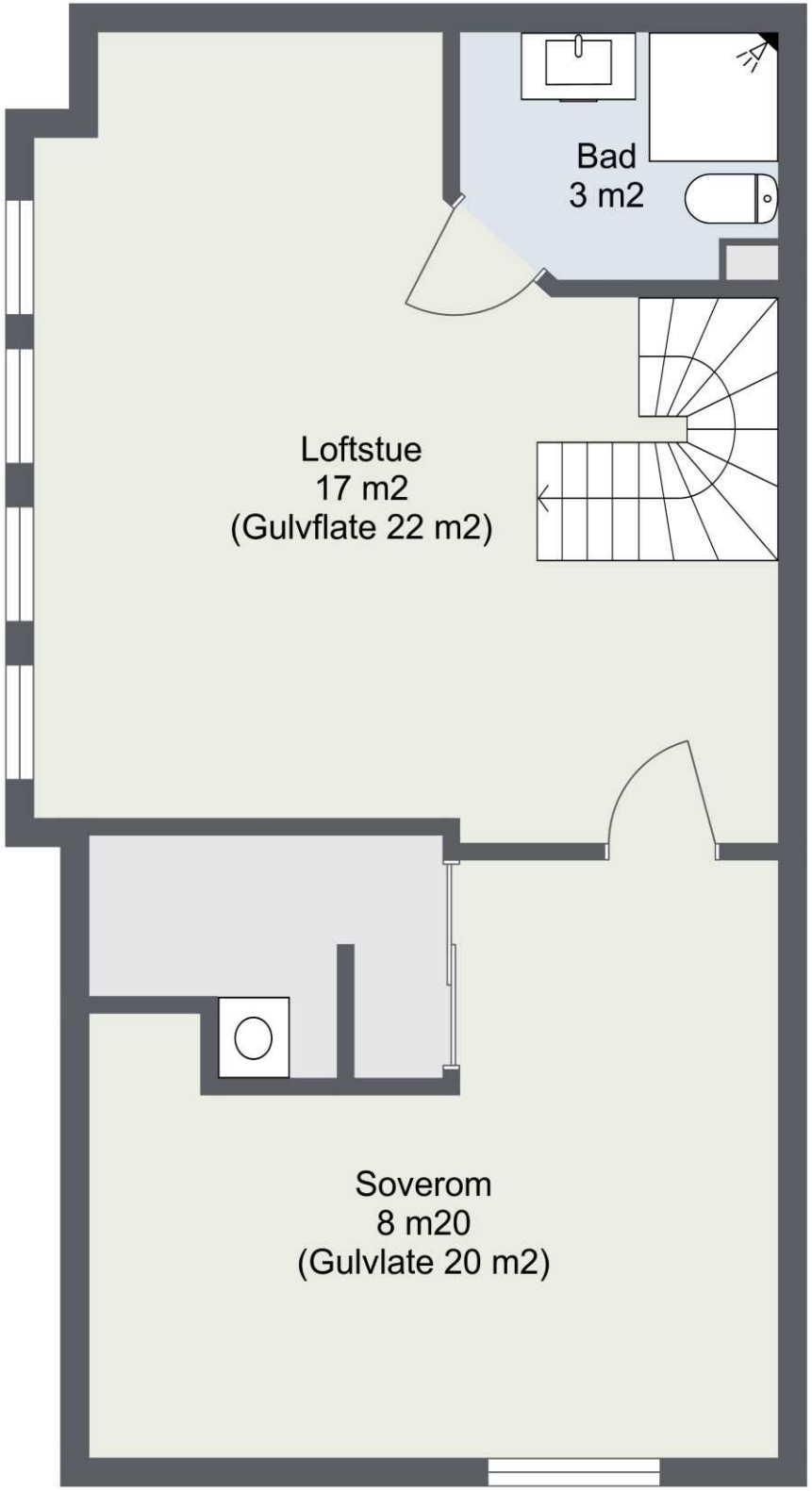


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




Tram
Wc
1.5 m2
Gang
11 m2
Kjøkken
12 m2
Stue
35 m2
Redskapsrom
Bod
12 m2
Terrasse
38 m2


Soverom
8 m2
Bad
6 m2
Soverom
8 m2
Omkl.rom
Walk in closet
7 m2
Soverom
25.5 m2
Balkong
5.5 m2



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 104, bnr. 427

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1724 **Eiendomsverdi ref nr:** WK1547

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

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.

O

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

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

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Vertikalt 2-mannsbolig oppført på 2 etasjer over kjeller m/utleiedel + loftsetasje. Bygningen er oppført av bindingsverk av tre med utvendig liggende kombinert med stående trepanel. Taket er et saltak belagt profilert metallplater. Etasjeskiller er av tre. Vinduer av 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv, ,malte vegger kombinert med malt panel. Tak med malt panel og malte flater. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD 2 ETASJE (6 m2) :
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med doble heldekkende servanter med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

BAD LOFTSETASJE (3 m2):
Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett med, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk

BAD UTLEIEDEL / KJELLER (4 m2):
Flis på gulv m/gulvvvame, malt panel på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med profilerte fronter med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap, dusjkabinett m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk

VASKEROM UTLEIEDEL / KJELLER (4.5 m2) :
Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt panel i himling.
Utstyr: Opplegg til vaskemaskin, 300 ltr varmtvannstank og rørskap

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1 ETASJE (12 m2):
Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap. Det er mekanisk avtrekk integrert i platetopp.

KJØKKEN UTLEIEDEL / KJELLER (9.5):
Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelte vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter m/forsert avtrekk

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM 1 ETASJE (1.5 m2):
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling m/downlights.
Servantskap med vask med 1-greps blandebatteri og vegghengt.
Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Smarthus
Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Delvis rør i rør vannfordeling.
Automatisk lekkasjestopper
Varmepumpe
Elbillader
Vedovn

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner:

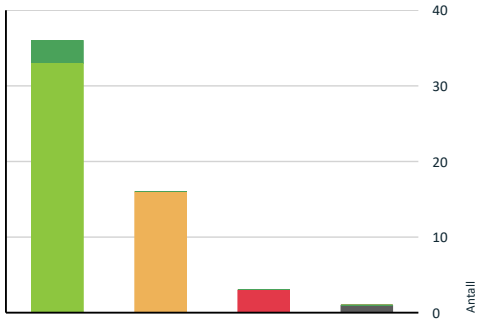
LOFTSETASJE:
Soverom er flyttet mot gavlevegg.

2 ETASJE:
Et av soverommen er fjernet samt garderoberom

1 ETASJE:
Kjøkkenet er utvidet og vaskerommet er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

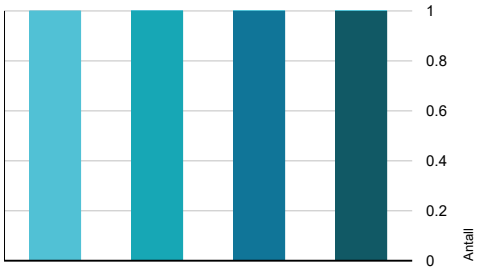
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller-underatasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Lofsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Lofsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradering av 1 etasje m/ kjøkken og etterisolering av vegger samt etterisolering avretting av gulv med gulvvarme (lamiflex)
2023	Modernisering	Delvis oppgradering av utleiedel m/ kjøkken, gang og soverom i perioden 2017/2023. Videre ble det utført støyreduserende tiltak i himling
	Modernisering	Nye vinduer i 1 etasje fra 2021og kjeller fra 2019/2023 og enkelte vinduer i 2 etasje fra 2015/2025 og ytterdør fra 2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ny taktekking ble skiftet i 2004/2005, hvor det ble opplyst at arbeidene ble utført av firma/ fagfolk

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg og ble byttet samtidig med taktekking i 2004/2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utvendige fasader med stående trekledning med malte overflater. Iflg eier ble isolasjon yttervegger skiftet/bytte i 2023 og utvendig fasader skiftet i perioden 2013/2019. Videre ble deler av fasader etterisolert i 2013 og soverom i 2.etasje ble etterisolert innvendig i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble ikke registrert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen på eldre kledning kun ved inngangsparti. Utførelsen uten lufting var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Deler av kledningen bør ettersees. Manglende luftespalte kan føre til redusert uttørking av fukt, noe som øker risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer 1 etasje i tre med malte karmer med 2-lags glass fra 2021 og vinduer i utleiedel i kjeller er fra 2019 og 2023. Videre er vinduer i 2 etasje og loft fra perioden 2004/2015, foruten soveromsvindu på loft og et av soverommene i 2 etasje som er fra henholdsvis 2025/2026. Vinduene framstår i god stand.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse med 3-lags glass

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse
Malte balkong og terrassedør begge med 2-lags glass. Balkongdør fra 2015 og terrassedør i 1 etasje fra 2021

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

TG 2 Balkong

Beskrivelse
Balkongen har utgang fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen med rekkverk er oppført i tre, og gulvet er båndtekket med sinkplater med overliggende terrassebord/platting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tekkingen ble ikke kontrollert på grunn av overliggende terrassebord. Det var derfor ikke mulig å vurdere tekkens tilstand uten å demontere terrassebordene. Videre registrere det noe slitte overflater på rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tekkingen bør undersøkes nærmere ved å demontere terrassebordene for å vurdere tilstanden, da manglende kontroll medfører økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

Ny overflatebehandling av rekkverket bør påregnes for å forhindre videre slitasje og forlenge levetiden.



TG 1 Terrasse

Beskrivelse
Terrasse med utgang fra stue er etablert over støpte fundamenter og oppført av impregnert materiale. Terrassen fremstår uten vesentlige avvik.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trappeløsningen/trappen ved inngangen er av nyere dato og er oppført av impregnert treverk. Den fremstår i god stand uten avvik. Trapp ned til kjeller er av støpte materialer

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat og fliser på gulv, malte vegger kombinert med malt panel. Tak med malt panel og malte flater. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rommet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Enkel nivellering ble utført på deler av 1 og 2 etasje samt loft og det registreres noe hellingsavvik.

TG-3: Gjelder 2 etasje og loft.

TG-1 Kjeller og 1 etasje

2. ETASJE:
Gang med trapp: Helling på gulv fra yttervegg til trapp er målt til 20 mm per 2 meter. Gjennom hele rommet (3 meter) er høydeforskjellen 25 mm.

LOFTSETASJE:
Stue: Helling på gulv fra yttervegg til trapp er målt til 20 mm per 2 meter. Gjennom hele rommet (3 meter) er høydeforskjellen 40 mm.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i kravene til godkjente måleavvik i henhold til gjeldende standard (jf. NS 3600/2025).

Det anmerkes stedvis noe knirk i gulv bl.a. på loft og 2 etasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Når det gjelder knirk i gulv, kan det være flere årsaker. Det er ikke nødvendig med tiltak, men for å vurdere eventuelle tiltak må det foretas nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken. Konsekvensen av skjevheter og høydeforskjeller i gulv kan være redusert bokomfort, samt at det kan indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret, oppført i teglstein. Sotluke påvist ved stue i kjeller. Ildsted montert i stue i 1. etasje fra 2022.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når feiing eller tilsyn ikke er gjennomført i senere tid, anbefales det å kontakte kommunen for å få utført den obligatoriske kontrollen med feiing. Dette dekkes av feiegebyret, som varierer fra kommune til kommune. Eventuelle tiltak på bakgrunn av kommentarer eller pålegg fra denne kontrollen utføres deretter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har kjeller med murte/støpte vegger mot terreng som er innkledd eller delvis er innkledd med trekonstruksjoner. Hulltaking ble utført i entre/gang uten at det ble registrert avvik og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utlektede vegger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert bruk av plast bak kledningen ved rom benevnt som entre/gang i kjeller og ev. på baderommet. (TG-2) Det ble opplyst fra eier at alle påførte vegger i ved kjøkken,stue, soverom kjeller ble revet, plast fjernet og etterislolert.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper med laminat, teppe og malte trappetrinn.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

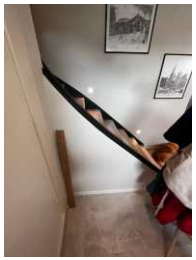
• Det er avvik:

Rekkverk mangler i nedre del av trappen i 1. etasje. Videre mangler det håndløpere på begge sider av trappen (TG2). Utover dette ble det ikke registrert vesentlig avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk og håndløpere bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter håndløpere.



Mangler rekkverk samt håndløper på vegg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av nyere dato med malte trekarmer, med formpresset og kompakte dørblad i fabrikkmalt utførelse kombinert med malte fyllingsdører.

Dør mot utleiedel i brannklassifisert malt/glatt utførelse fra 2023.

VÅTROM

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt panel i himling. Det er opplegg til vaskemaskin, 300 ltr varmtvannstank og rørskap

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt panel i himling.

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Påbygging av terskel anbefales og en bør likevel tilse at fuge mot dørterskelen er tett og ev. vedlikeholde fugen ved behov. Det tillegges at vannsikkerheten er ivaretatt med sensor og stengeventil som stenger vanntilførsel automatisk i en ev. lekkasjesiuasjon.

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Solilsuk fra byggeår.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Membran og sluk bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da over halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin, 300 ltr varmtvannstank og rørskap

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltrekkelig ventilasjon i form av mekanisk avtrekk, hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER-UNDERATASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prosjektert/konstruert med tanke på at det kun skal dusjes i lukket dusjkabinett, da rommet ikke har sluk. I henhold til rapporten og NS 3600 skal våtrom imidlertid vurderes etter dagens krav. Dette innebærer at gulv og vegger i våtsoner skal tåle direkte vannpåvirkning, og at kravet om fungerende tettesjikt gjelder uavhengig av om det benyttes dusjkabinett.

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på vegger med fotlist ned mot gulv vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert panel på vegger med gulvlister

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er etablert panel på vegger med gulvlister og rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom. Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på overflater og økt fare for råte og mugg.

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert panel på veggene med gulvlister helt ned mot gulvet. Dette er uegnede materialer i våtsoner, da treverk og panel kan være utsatt for fuktskader ved direkte kontakt med vann eller fuktighet.

Konsekvens/tiltak

Se kommentarer under post "Sluk, membran og tettesjikt"

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke etablert sluk, og det er ukjent om det er smøremembran på gulvet. Det bemerkes bruk av fotlist ned mot gulv

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Ved manglende eller ikke tilfredsstillende tettesjikt samt sluk skal tilstandsgrad - TG 3 anvendes.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av rommet. Det nevnes at det er svært begrenset fuktbelastning ved bruk av dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader i gulv/vegg.

Ved oppgradering av rommet må sluk etableres og det må dokumenteres at membran er korrekt utført, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell vannlekkasje. Manglende sluk og usikkerhet rundt membranens utførelse øker faren for vanninntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning med profilerte fronter med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap, dusjkabinett m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert toalett. (Vakumpumpe)

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

KJELLER-UNDERATASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

2ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2004 og ny baderomsinnredning i 2018. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling med downlights.

2ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har påstøp med varmekabler og belagt med flis

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å oppfylle krav til lekkasjesikring. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Sluket er etablert under dusjkabinett og lot seg ikke kontrollere, da kabinettet ikke kunne flyttes. Begrenset tilgang medfører usikkerhet rundt tilstand og eventuelle skader eller mangler på sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For fullverdig tilgang vil det være nødvendig å flytte dusjkabinettet, noe som bør gjøres med jevne mellomrom for å kunne inspisere og rengjøre sluket, samt sikre tilfredsstillende avrenning. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder samt fallforhold.

2ETASJE > BAD

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning med doble heldekkende servanter med 1-greps blandebatteri fra 2018, speil med integrert lys, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt klosett med innbygd sisterne mangler spalte for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Kravet om synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne var ikke gjeldende da badet ble bygd, men det bemerkes allikevel som et avvik på bakgrunn av de gjeldende premisser i rapporten.

2ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

2ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Hulltaking utført på vegg fra soverom og mot vegg bak vaskemaskin, uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik. Det ble utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



LOFSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2004. Dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger (høytrykkslaminat) hvor den synlige overflaten også er veggenes tettesjikt og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes avvik på baderomsplater iht. gjeldende anvisninger (monteringsanvisning). Våtromsplater er ufagmessig utført med glippe/åpninger i hjørner. Platene er ikke avsluttet med metallist under plater mot gulv og det er heller ikke tett rundt røgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rapporten/NS3600 legger til grunn dagens krav, som forutsetter at gulv og vegger der det dusjes skal tåle fri eksponering av vann (også om det benyttes kabinett). Det er satt inn dusjkabinett og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjiktet.





LOFSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Belegget er tilsluttet med bruk av klemming.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp gulv over og 40 mm ned til slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Høy sperrekant under dørterskel så vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

LOFSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk, hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.



LOFSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett med, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk

LOFSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

LOFSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Utført fra nedre del av vegg og mot nedre baderomsinnredningen uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJØKKEN

KJELLER-UNDERATASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet framstår i god stand uten vesentlige avvik. Det er laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelte vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER-UNDERATASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp som føres via kullfilter med forsert avtrekk

Årstall: 2017

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet framstår i god stand uten avvik. Det er laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk integrert i platetopp med komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Servantskap med vask, ettgreps blandebatteri og vegghengt. Lekkasjestopper ble påvist, og rommet har naturlig avtrekk med tilluft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak av kobberrør med plastkappe. Rør i rør i tilknytning til kjøkken i 1 etasje samt utekran. Vanninntak med hovedkran m/lekkasjestopper og vannmåler tilgjengelig fra vaskerommet. Det er foretatt lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Rør i rør i tilknytning til kjøkken i 1 etasje samt utekran fra TG-1 2023 (Rørskap påvist på vaskerommet)

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget. Det er foretatt lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkken, våtrom, foruten vaskerom har mekanisk avtrekk. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk og på vaskerommet som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og varmefolie og varmekabler baderom, vedovn samt varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på ca. 300 liter ble påvist i vaskerom i kjeller

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft er montert i stue 1 etasje og hvor aggregatet er plassert utvendig vegg mot vest. Anlegget er ikke videre vurdert

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Nytt sikringsskap fra 2024 påvist i gang ved utleiedel i kjeller med automatsikringer/vippebrytere samt stømmåler.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Tilleggsarbeid i forbindelse med renovering av 1 etasje og kjeller i 2021/2024

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?
    Nei

Generell kommentar

For grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert livlighet) anbefales det bruk av el-takstmann eller at det lokale el- tilsynet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble opplyst fra eier samt i tidligere rapport at dreneringen ble første gang utbedret/ skiftet i 2002 og delvis utskifting på boligens vestside samt spyling av drensrør i 2023. På generelt grunnlag anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Det bemerkes noe fukt/saltutslag på konstruksjon rundt trappenedgang til kjeller (TG-2)



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på utvendig side (synlige deler over terrenget) er pusset/malt. Innvendig med i hovdesak utforet vegger. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. Ingen negative forhold ble registrert på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er hovedsakelig flatt med planerte partier. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden er i tråd med de kravene som forelå på oppføringstidspunktet. Daværende krav var 0,9 m. Dagens krav etter TEK17 er 1,0 m.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

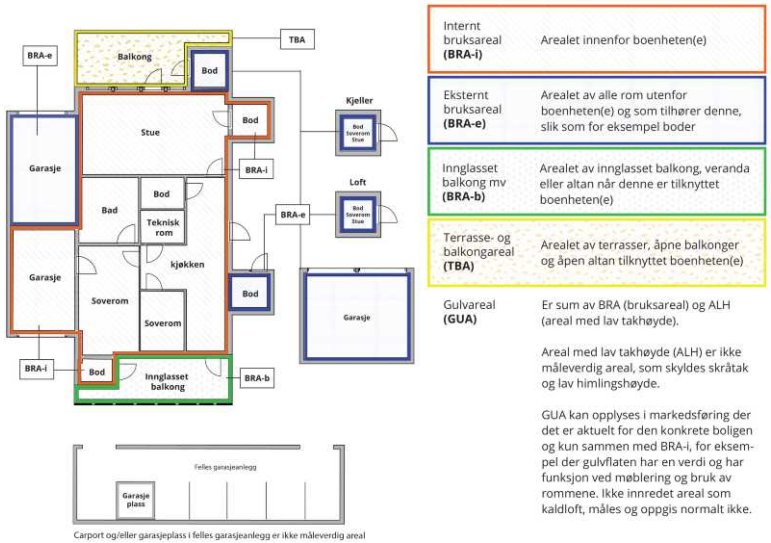
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller-underatasje	54			54	
1 etasje	64	12		76	38
2etasje	62			62	5
Lofsetasje	29			29	
SUM	**209**	**12**			**43**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller-underatasje	Entré, gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom, trapperom		
1 etasje	Gang m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken		
2etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom, walk-in closet (omkl.rom		
Lofsetasje	Loftstue m/trapp, bad, soverom		

Kommentar

BRA-e 12 m2 Utvendig bod ved terrasse og balkong i 2 etasje på 5 m2 .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner:

LOFTSETASJE:
Soverom er flyttet mot gavlevegg.

2 ETASJE:
Et av soverommen er fjernet samt garderoberom

1 ETASJE:
Kjøkkenet er utvidet og vaskerommet er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering/modernisering av 1 etasje m/kjøkken samt nytt rør i rør anlegg og el- og nytt sikringsskap i 2023/2024. Vedovn i 2022 og varmepumpe fra 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Sondre Aalmo Kvendbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	104	427		0	622.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
O.J. Aalmos veg 36

Hjemmelshaver
Kvendbø Sondre Aalmo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.04.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.04.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

O.J. Aalmos veg 36 , 7023 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
O.J. Aalmos veg 36, 7023 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287589**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182386731**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **427**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1965	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
248,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
257,72 kWh/m²	**57 936 kWh**

O.J. Aalmos veg 36, 7023 TRONDHEIM

Detaljering

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

O.J. Aalmos veg 36, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

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

Kvendbø, Sondre Aalmo
23.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sondre Aalmo Kvendbø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

O.j. Aalmos Veg 36
7023 Trondheim

5001-104/427/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Badene er i god stand for bruk med anbefalning om videre bruk av dusjkabinett. Ref takstrapport.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Prorør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett i utleiedel.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: O.Løkken elektrikere AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifter i 2.etasje og utleiedel. Ny belysning på badutleiedel og 3.etasje og nye SG spotter på bad i 2.etasje. Byttet termostat til smart-termostat på varmekabler på bad i 2.etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2023
   Firmanavn: GR Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert yttervegg vestside.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: NA
   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde firma til å bytte kledning og vindsperre på hele vestre vegg. Årstall rundt 2017.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eierskap har undertegnede (ikke tømrer) og kompiser med fagbrev som tømrere: -Byttet samtlige vinduer og dører i 1.etasje. -Etterisolert og byttet kledning og vindsperre på sør og nord vegg. -Ny isolasjon og dampsperre i hele 1.etasje. -Ny isolasjon, dampsperre og vindu på soverom på loft. -Nytt godkjent rømningsvindu på soverom i utleiedel i forbindelse med godkjenning av denne. (godkjent utleiedel) Alt av elektro er utført på faktura i henhold til gjeldende lover og regelverk. Det meste av tømrerarbeid er dokumentert med bilder å forevist takstamann. Det har blitt gjort svært mye i huset de siste årene, så vanskelig å huske alt.

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?

• **Ja**

Bjelkelag i 2 og 3 etasje har noen normale skjevheter, ref takstrapport. Bjelkelag i 1 etasje er avrettet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Rettet av bjelkelag i 1.etasje sammen med faglært tømrer.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Forrige eier opplyste om at det hadde bygd seg opp vann utenfor stue i utleiedelen, og at det var utført tiltak mot dette. Vi opplevde aldri dette, men vi ville likevel drenere hele denne siden ordentlig i forbindelse med isolering av ytterveggen, utvidelse av oppkjørsel og opparbeidelse av tomt og en ordentlig lysgrav. Arbeidet ble utført av GR maskin AS, og veggen er isolert med XPS trykkfaste drensplater.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: GR maskin AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenert, isolert og opparbeidet lysgrav på vestside.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: GR Maskin AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenert, isolert og opparbeidet lysgrav på husets vestside.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vestsiden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var en mus som sprang inn verandadøren på nyttårsaften 2023.. Denne ble tatt med en gang, og det har aldri blitt sett noen skadedyr utenom denne ene musen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Musefelle.

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?: 2022

Firmanavn: Prorør AS

Beskrivelse av arbeidet: -Montert tolaett i bad i utleiedel og innbygningssisterne og toalett i 1.etasje. -Montert lekkasjestopper med tilhørende stoppeventil på hovedvannsledning.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bademiljø AS

Beskrivelse av arbeidet: -Lagt rør i rør med vannskap til kjøkken i hoveddel og utekran med tilhørende ny frostikker utekran. - Byttet varmtvannstank til en OSO Charge 300 liters tank.

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?:** 2022

   Firmanavn: Ceramics AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny Nordpeis Lisboa peisovn

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?

• **Ja**

Forige eier hadde gjort flere feil. Dette ble oppdaget og kontrollert av O.Løkken elektrikere AS og uavhengig takstmann etterpå. Alt ble selvsagt rettet opp i.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: O.Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skjulte vegg og takbokser og trekt opp nye kurser og koblet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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?: 2022

Firmanavn: O.Løkken AS

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eierskap: Alt av El er gjort utelukkende av Elektrikere. Primært O.Løkken AS og noe småtteri av Proff Elektro og Aalmo Elektrikere AS. O.Løkken AS- Byttet rubbel og bit i hele sikringsskapet. -Trekt om til helt nytt skjultanlegg i hele 1.etasje, med tilhørende led-striper, SG downlights og komfyrvakt, Elko Plus stikk og brytere, smart-dimmere og termostater. -Lagt Lamiflex og varmekabel i hele 1.etasje med unntak av toalett. -Vanlig varmekabel under flis i yttergang. -Etablert skjultanlegg på stue og soverom i utleiedel, montert nye stikk, USB uttak og endevender ved seng, dimmere og termostater i Elko Plus utførelse. -Montert utenpåliggende Spot-skinner og ledstriper i utleiedel. -Montert ny SG utebelysning av typen Downlights og SG artes opp/ned belysning. -Nye utestikk. -El-billader -Rettet feil i 2.etasje. -Byttet downlights til SG på Bad i 2. etasje og loftstue. -Byttet lamper, stikk og veggbokser og noe skjultanlegg på soverom på loft. -Byttet belysning på bad på loft. -Byttet baderomsvifter på alle bad untatt loftet. -Byttet eksisterende termostater til smart-termostater.(med unntak av badet og vaskerom i utleidel)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Proff Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: -Montert SG belysning på postkassestativ. -Montert stikkontakt utendørs for varmepumpe. -Byttet lampe på bad og gang i utleiedel.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aalmo Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Skjøtet kabel etter varmepumpeinnstallatør var uheldig og boret borti en ledning ved montering av varmepumpe.

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**

I vårt eie er utleiedelen omsøkt og godkjent slik den er i dag.

Fra tidligere er huset bygd på med loftsetasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent utleiedel. Loftet er søkt og godkjent, men uten ferdigattest, som var og er vanlig.

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

• **Ja**

Som beskrevet over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Rømningsveier er godkjent og tilstrekkelig med rømningsvinduer og dør i utleidel og rømningsstige fra loft.

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

• **Ja**

Usikker på loftet, men det er godkjent i følge kommunen.

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**

Godkjent utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Startet måling fra 12.04 i utleidel. Denne blir sendt inn til analyse 12.juni.

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?

• **Ja**

Det er gjort veldig mye med boligen, så det er godt mulig vi har glemt noe. Referer til takstrapport, og ellers er det selvsagt bare å stille spørsmål.

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.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1041/64

Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte den 23.9.64	Sak nr. 64/1158
Matr.nr. 36, Aalmos veg			

Situasjonskart og byggemelding fra Magnar Vaarvik på vertikalt delt 2-mannsbolig på Aalmos veg nr. 36.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Tomta ansees for byggeklar. Kloakkavlöpet er basert på separatsystem slik at tak og drensvann må föres inn på egen ledning som ligger i samme gröft som spillvannsledningen. Dette må iakttas ved tilkobling av kloakkledning. Kloakk og vannledninger er lagt omtrent som inntegnet på situasjonskartet.
Septiktank må bygges etter helserådets anvisning og godkjennes av dette.
Gaterefusjon er ordnet ved forhåndsavtale.

Ad. Byggemeldingen.

Huset tillates plasert som vist på kopi av situasjonskartet.
Det må sendes inn konstruksjonstegninger som viser opplegg av bjelkelagene samt tak og himling i 2.etasje.
Peis må utföres etter forskriftene.
Det planlagte fellesbygg for garasjer på Aalmos veg 25 hvor også behovet for dette bygg er tenkt dekket, ser ut til å bli liggende over hovedkloakk. Garasjeanlegget kan ikke godkjennes i sin nåværende form. Nytt forslag til lösning av garasjespörsmålet må forelegges for bygningssjefen för byggetillatelse blir gitt.
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 6. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 14, 24 og 25.

5000-3-64 Sentrum

J.nr. 1041/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 132

Søk nr. 641158 Behandlet 23. SEP. 1964 BYGNINGSRÅD

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. Aalmos veg 36 gnr. 104 brnr. 427 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Vertikalt delt tomannsbolig.

anm. gb. kr 10.00
Konstr. gb. kr 223.00
anm. kr 233.00

Trondheim, den 24 august 1964

Byggherre: Byggmester M. Vaarvik (egenhendig underskrift)

Anmelder: Knut Gildell

Adresse: Eidsvolds gt. 14

Adresse: Kjöpmanngt. 32

Ansvarshavende: Byggmestr M. Vaarvik

Magnar Vaarvik
Eidsvoll gt. 14

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse 1146,- m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 136,- m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

Planer av kjeller, 1ste og anden etasje, samt alle fasader i m. 1:50.
Videre situasjonsplan i m. 1: 1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering: Hard leire.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Drenering utføres forskriftsmessig. Vann og avlöpsledninger tilknyttes Kommunens hovedledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: ---

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ---

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges): Naboer vil bli varslet för arbeidet settes igang.

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom. ---

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.) ---

§§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Kfr. situasjonsplanen.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.) ---

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden: ---

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring: ---

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Kfr. fasade mot syd.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: ---

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

---

§§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Kfr.situasjonsplanen.

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)

Kjellervegger mot terreng støpes.Yttervegger i etasjene utføres av 2"x 4"bindingsverk med difutett papp og 3/4" panel på innv.side og Isbjörnpapp og 1"liggende panel på den utv.side.I mellomrommet 10cm.elastiske steinullmetter. Innv.delevegg mellom leilighetene utføres av to halvstens vegger med steinullmatte imellom.Innv.vegger ellers av 2"x 4 resp.2"x 3" med papp og panel på begge sider.

§ 81. Isolasjon: Utføres forskriftsmessig.
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning: Röd krumstein.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

Trappebredde Opptrinn 18cm.Inntrinn varierer-svingtrapp-

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: 2stk.1x 1stens piper som
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.) begge har tilknyttet peis i 1ste etasje samt ovn i 1ste og anden etasje.Leilighetene oppvarmes ellers elektrisk.Ventilasjon utføres forskriftsmessig.

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

Fri höyde i begge etasjer 250cm.Samtlige rom får lysareal som overstiger 10%av de resp.golvarealer.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)

Kfr.plan av 1ste etasje,samt kjeller og loft.

§ 109. Klosetter:

4 stk.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

Skjer forskriftsmessig.

§ 148. Innhegning: Nettinggjerde påjern stendere.
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sendes byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 5.9.64
for bygningssjefen

Oddmund Solberg

TRONDHEIM BYPLANKONTOR mottatt: 14 SEP 1964 J.nr. 1701/64

Jnr. 1701/64

Byggemelding av vertikalt delt tomannsbolig på Aalmos veg 36.

Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

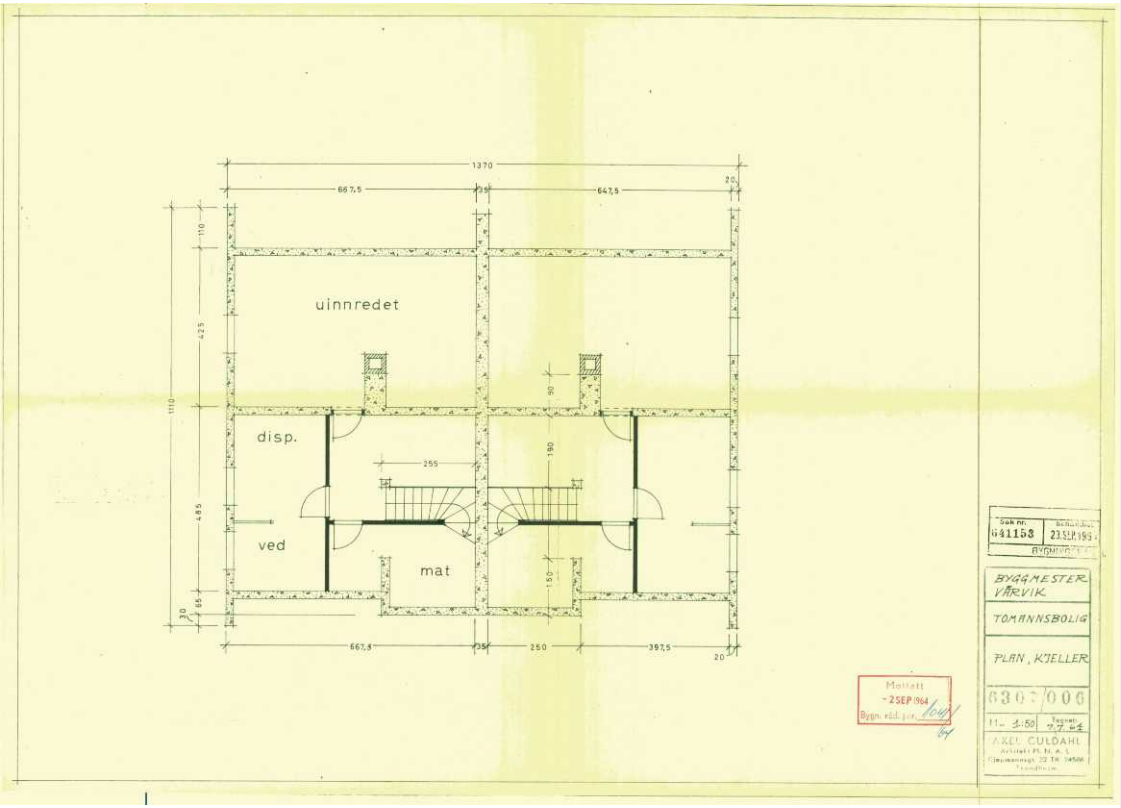
I henhold til den stadfestede reguleringsplan med tilhörende vedtekter finner en intet å bemerke til den anmeldte plasering.

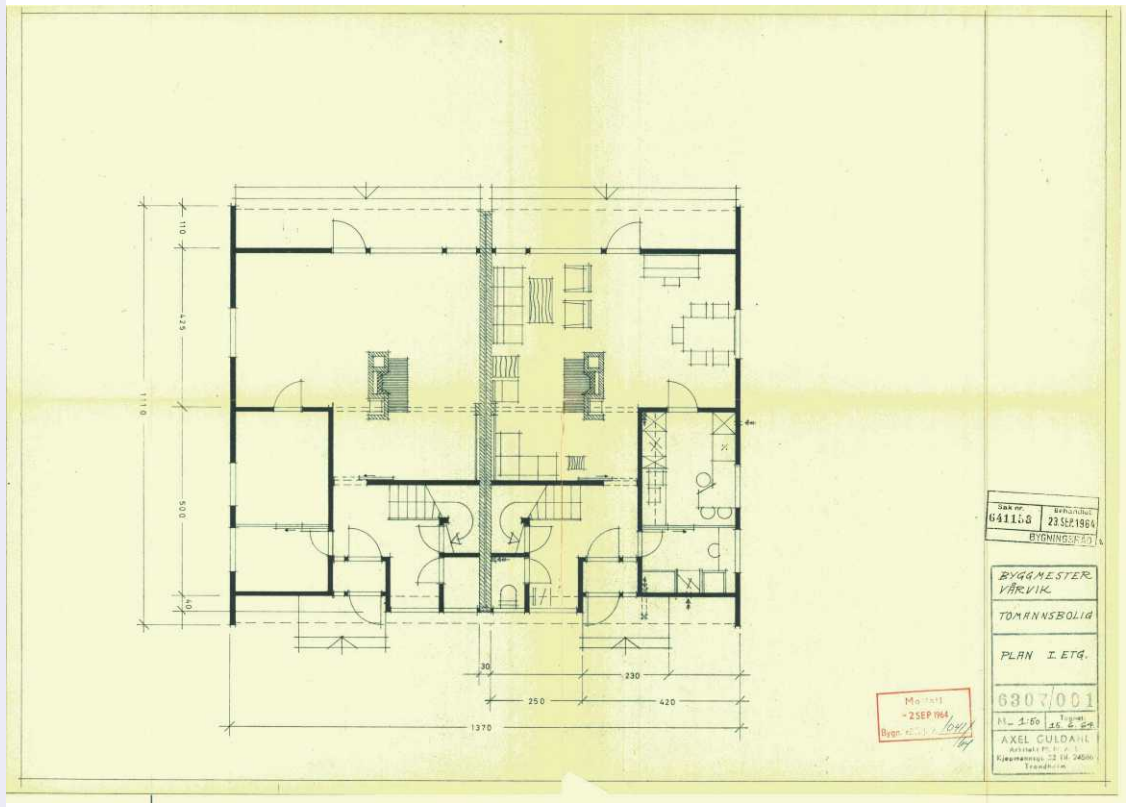
TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 15. september 1964

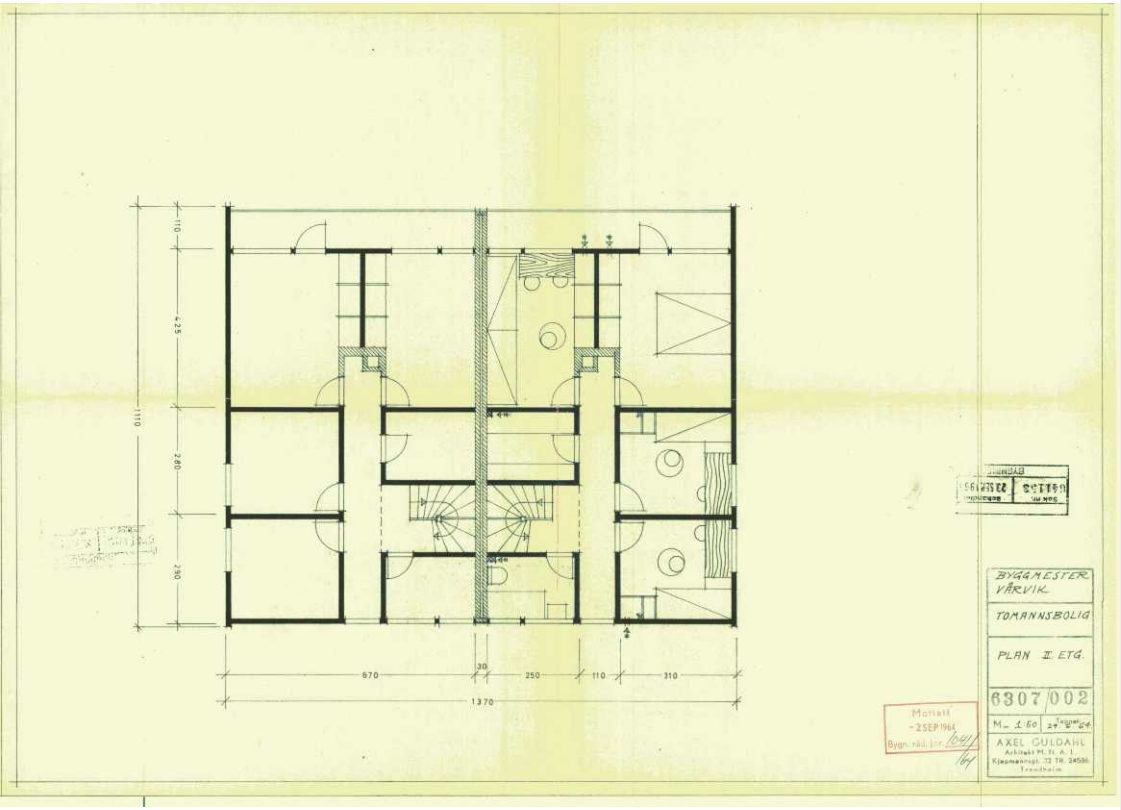
Oddmund Suul

Oddmund Suul

Ingvar Taggeth


1370
667,5
20
647,5
110
425
485
1110
uinnredet
disp.
255
90
180
ved
mat
150
60
20
667,5
250
397,5
Mottatt
- 2SEP 1964
Bygn. kd. jor.
Sak nr.
641153
Behandlet
23.SEP.1964
BYGNINGSRÅD
BYGGMESTER
VÆRVIK
TOMANNSBOLIG
PLAN, KJELLER
6307/000
M. 1:50
Tegnet
AXEL GULDAHL


110
425
500
1110
30
230
250
420
1370
Mottatt
- 2SEP 1964
Bygn. kd. jor.
Sak nr.
641153
Behandlet
23.SEP.1964
BYGNINGSRÅD
BYGGMESTER
VÆRVIK
TOMANNSBOLIG
PLAN I. ETG.
6307/001
M. 1:50
Tegnet
AXEL GULDAHL



BYGGMESTER
VÅRVIK

TOMANNSBOLIG

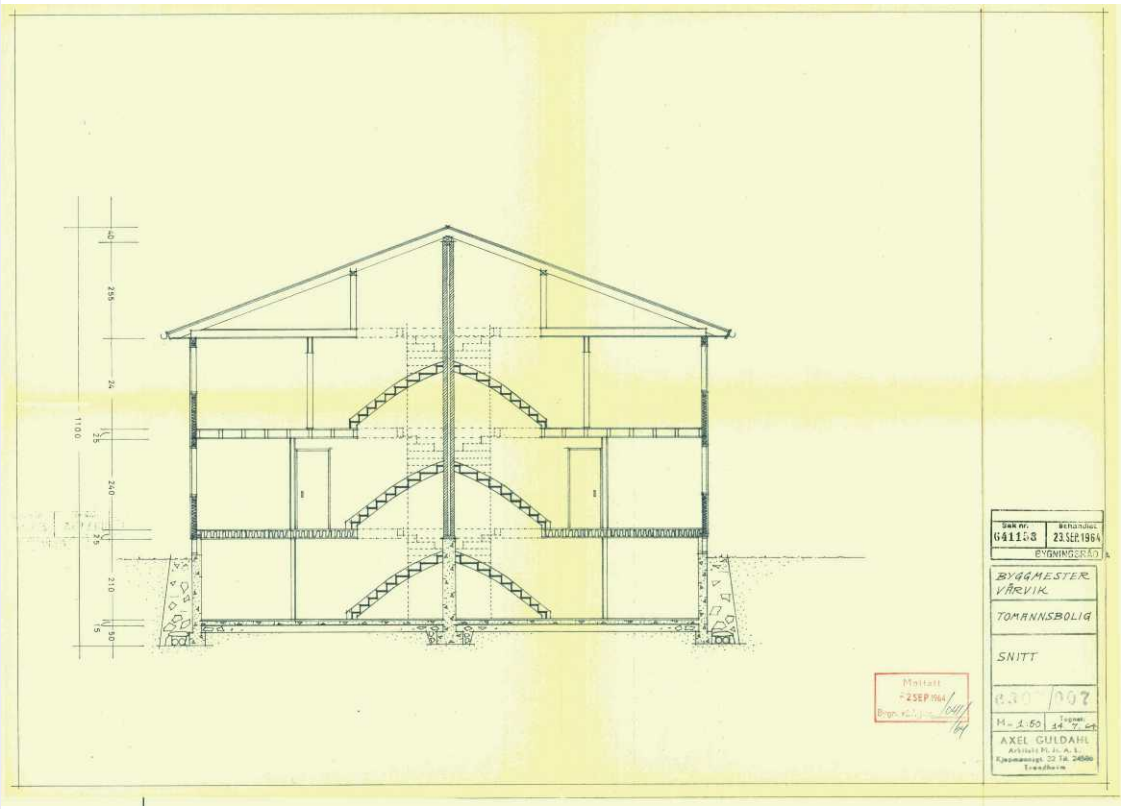
PLAN II ETG.

6307/002

M 1:50

AXEL GULDAHL
Arkitekt M.N.A.L.
Kjøpmannsgt. 22 Tlf. 24586
Trondheim

Mottatt
- 2 SEP 1964
Bygn. kontor



Sak nr. G41158
Behandlet 23 SEP 1964
BYGNINGSRÅD

BYGGMESTER
VÅRVIK

TOMANNSBOLIG

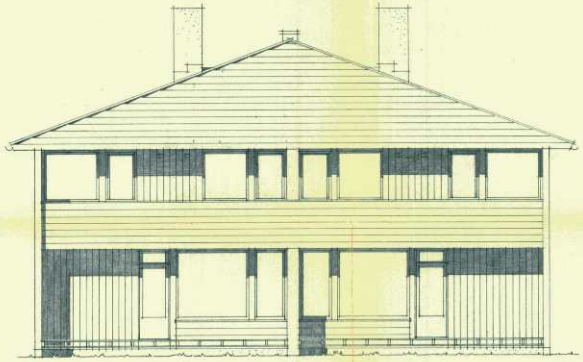
SNITT

6307/007

M 1:50

AXEL GULDAHL
Arkitekt M.N.A.L.
Kjøpmannsgt. 22 Tlf. 24586
Trondheim

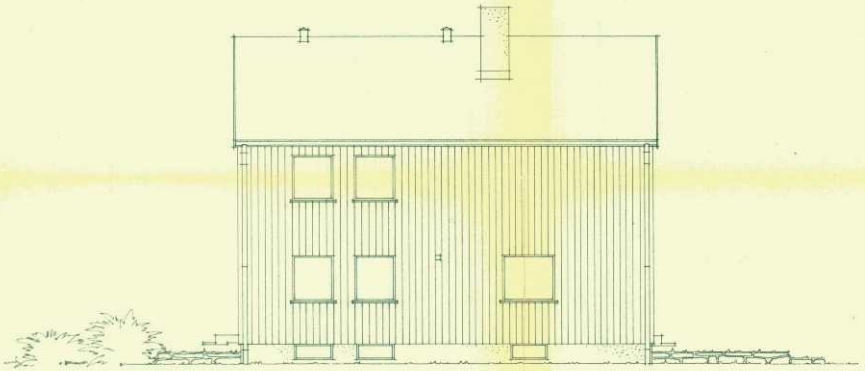
Mottatt
- 2 SEP 1964
Bygn. kontor



Sak nr. 641153 Behandlet 22.SEP.1964
BYGNINGSRÅD

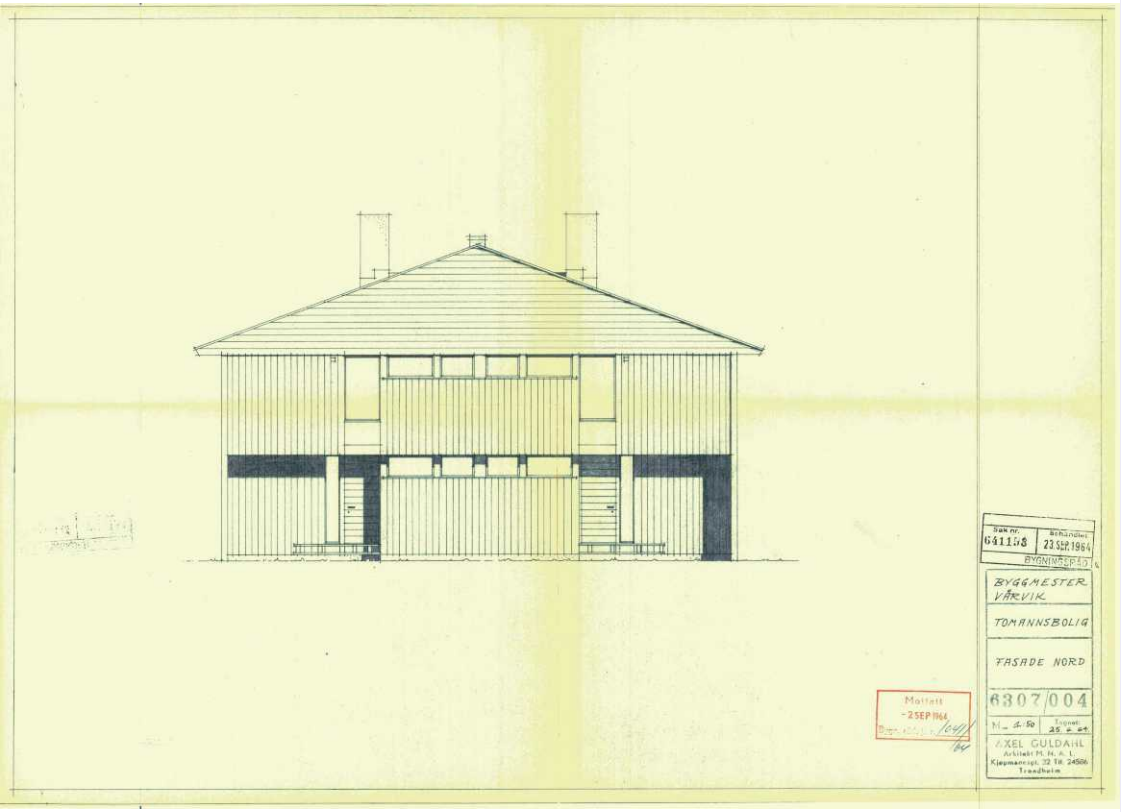
BYGGMESTER VÅRVIK
TOMANNSBOLIG
FASADE SYD
6307/003
M. 1:50 Tegnet 27.8.64
AXEL GULDAHL
Arkitekt M.N.A.L.
Kjøpmannsgt. 22 Tlf. 24586
Trondheim

Mottatt -2SEP 1964
Bygn. kontr. jor. 1641
164



BYGGMESTER VÅRVIK
TOMANNSBOLIG
FASADE, VEST
6307/005
M. 1:50 Tegnet 27.8.64
AXEL GULDAHL
Arkitekt M.N.A.L.
Kjøpmannsgt. 22 Tlf. 24586
Trondheim

Mottatt -2SEP 1964
Bygn. kontr. jor. 1641
164



Sak nr. 641158 | Behandlet 23.SEP.1964
BYGNINGSRÅD

BYGGMESTER VÅRVIK

TOMANNSBOLIG

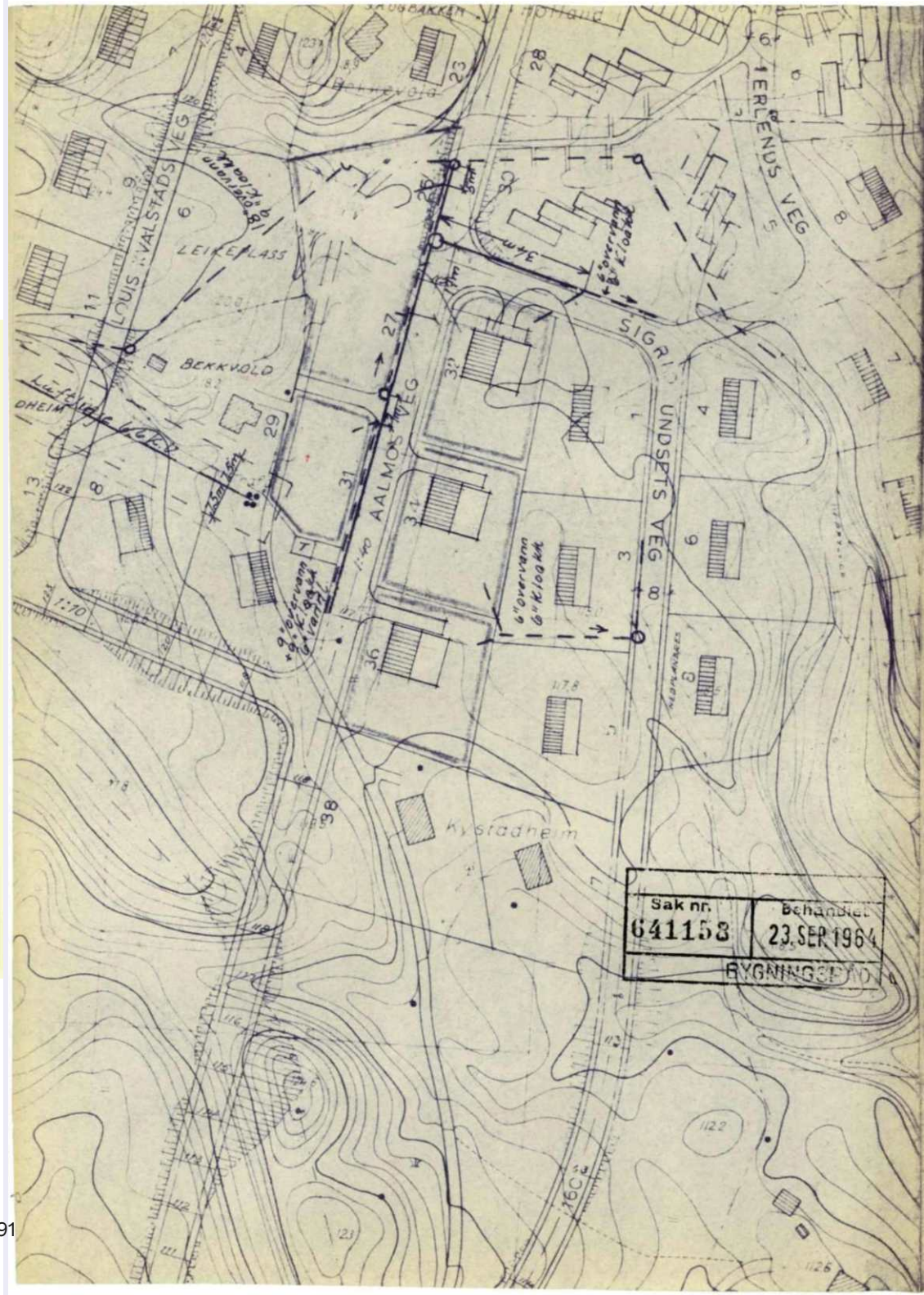
FASADE NORD

6307/004

M. 1:50 | Tegnet 25 - 64

AXEL GULDAHL
Arkitekt M. N. A. L.
Kjøpmannsgt. 32 Tlf. 24586
Trondheim

Mottatt
- 2 SEP 1964



Sak nr. 641158 | Behandlet 23.SEP.1964
BYGNINGSRÅD

Dok.nr. 3717 dagbokført
Trondheim byskriverembete
28/3 68

O V E R E N S K O M S T .

Stempel kr. 5,-

Undertegnede Kløverhusets Pensjonskasses Eiendomsselskap A/S, eier av O.J. Aalmos veg 36, gnr. 104, bnr. 427, på festet grunn i Trondheim, og

undertegnede Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S, eier av O.J. Aalmos veg 36 A, gnr. 104, bnr. 521, på festet grunn i Trondheim, har i dag sluttet følgende avtale:

1. De to eiere opparbeider og vedlikeholder felles veg over O.J. Aalmos veg 36 og 36A, og har den samme bruksrett til denne veg.

2. Eierne av nr. 36 får rett til å sette opp tørkestativ på nærmere angitt sted på eiendommen O.J. Aalmos veg 36 A, i forlengelse av veien foran huset.

Disse gjensidige rettigheter er gitt uten vederlag.

Denne overenskomst er bindende for oss og senere eiere, og skal til enhver tid ha prioritet etter de til enhver tid tinglyste pengeheftelser. Avtalen tinglyses på begge eiendommer. Verdien er satt til kr. 300,-

Bergen, den 14/3-68.

Kløverhusets Pensjonskasses Eiendomsselskap A/S

Trygve Hofland/sign.

Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S

E. Wærenskjold/sign.

Chr. Tønseth/sign.

Vi bekrefter herved at Kløverhusets Pensjonskasses Eiendomsselskap A/S v/ Trygve Hofland har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

1. Mentz von Erpecom/sign.

2. Else Marie Johannesen/sign.

Vi bekrefter herved at Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S, v/E.Wærenskjold og Chr. Tønset har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at begge er over 21 år.

1. A.W. Norvalls jr./sign.

2. A.W. Norvalls jr.
Advokat

W/

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3717/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 14:26

Dok.nr. 10653 dagbokført 12/9-67
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

om felles vegg mellom eiendommene (bygningslovens § 84 og § 115)

Undertegnede Kløverhusets Pensjonskasses Eiendomsselskap A/S

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 36 104/427 *gate/bruksnavn O.J. Aalmos veg

og undertegnede Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 36A 104/521 *gate/bruksnavn O.J. Aalmos veg

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 9/2-1967

Tr.h. byg.jnr. 191/67, og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter, (jfr. byggeforskriftenes kap. 19).

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim, den 17/8 1967.

Kløverhusets Pensjonskasses Eiendomsselskap ½

Norsk Kollektiv Pensjonskasse ½

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. Jan-Sverre Jensen 2. Maria Halvorsen

*) Stryk det som ikke passer.

Jeg bekrefter herved at E. Wærenskjold og Chr. Tønseth har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de begge er over 21 år.

A. W. Norvalls jr.
Advokat

E/T.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/10653/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 14:31

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/83933-10

KVENDBØ SONDRE AALMO

O.J. Aalmos veg 36
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-23/83933 oppgis ved alle henvendelser	Sondre Aalmo Kvendbø	16.05.2024

O.J. Aalmos veg 36, ferdigattest for bruksendring m.m.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	104/427/0/0
Bygningsnummer:	182386731
Tiltakshaver:	KVENDBØ SONDRE AALMO

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.05.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-23/83933-6, datert 11.01.2024.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 2734/04

DELVIS IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Fagsnekker`n Robert Hilstad
Eventyrvegen 1A

N-7056 RANHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	04/31128/ oppgis ved alle henv.		11.10.2004

O. J. AALMOS VEG 36, DELVIS GODKJENNING FOR TAKOPPLETT OG BRUKSENDRING AV KJELLER

Byggested: **O. J. Aalmos veg 36** Gnr.: **104** Bnr.: **427**
Ansvarlig søker: **Fagsnekker`n Robert Hilstad**
Tiltakshaver: **Ann Kristin Kolberg og Atle Johansen**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 24.09.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 24.09.2004, 27.09.2004, 05.10.2004, 06.10.2004 og 07.10.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder takopplett, bruksendring av kjeller og terrenginngrep.

Naboer og gjenboere ble varslet om takopplett rekommandert 21.05.2004 i sak nr 04/25263. Det innkom nabomerknader som senere ble trukket tilbake. Søknaden ble trukket 27.09.2004 da den ikke kunne behandles som enkle tiltak da den var manglefullt dokumentert. Da naboene har vært varslet om tiltaket og ikke har merknader til det, fritar kommunen ansvarlig søker for å sende ut nye nabovarsler.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.
Eiendommen omfattes av "Endret bebyggelsesplan for Aalmos veg 25 – 32 – 34 – 36" godkjent 28.04.1964. Eiendommen er regulert til vertikaldelt tomannbolig.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Vurdering/begrunnelse

Takopplett

Deler av loftet bruksendres til sov/oppholdsrom og bad. Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til denne delen av søknaden og dette arbeidet kan igangsettes.

Bruksendring kjeller og terrenginngrep

Det er søkt om bruksendring av kjeller fra tilleggsareal til kjøkken/stue, bad, entre, gang, disponibelt og vaskerom. Terrenget mot vest søkes senket for å etablere utvendig kjellerinngang og større kjellervindu.

Iht pbl § 74.1 skal bygning med oppholdsrom for mennesker ha en forsvarlig planløsning, herunder bla tilfredsstillende lysforhold.
Iht TEK § 8-35 skal rom for varig opphold ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.
Iht TEK § 10-33 skal rom for varig opphold ha vinduer og utsyn.
Iht pbl § 74.2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Plan – kjeller viser kjøkken/stue med et lysareal på ca. 3,5 % av gulvareal. Ifølge REN § 8-35 antas at kravet om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet. Dagslysflaten vesentlig mindre enn dette. Vinduet er plassert oppunder himlingen og gir dermed meget begrenset utsyn.

Kjellerens planløsningen vurderes til ikke å tilfredsstille kravene i pbl. § 74 nr. 1 jf. TEK § 8-35 og TEK § 10-33.

Terrenget mot vest ønskes senket med 1,2 – 2,4 meter i en bredde på 1,5 meter fra husvegg. Det er vist en skråning på ca. 40 – 60 grader. Tiltaket kan neppe gjennomføres med så bratt skråning. En stabil skråning vil medføre at en vesentlig del av utarealet mot vest blir utgravd. Terrenginngrepet som er vist på tegninger er estetisk uheldig og oppfyller ikke kravet om at tiltaket skal vise respekt for de naturgitte og bygde omgivelser. Terrenginngrepet tilfredstiller ikke pbl. § 74 nr. 2.

For øvrig bemerkes at skråningen ikke er vist sikret med gjerde eller annen sikring.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES DELVIS.

Delvis bruksendring av loft og takopplett godkjennes.
Bruksendring av kjeller og terrenginngrep avslås med hjemmel i pbl. § 74 nr. 1 jf. TEK §§ 8-35 og 10-33 og pbl. § 74 nr. 2.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Fagsnekker´n Robert Hilstad: Ansvarlig søker for takopplett og bruksendring kjeller, tiltaksklasse 1
  UTF/KUT.Tømrerarbeider, tiltaksklasse 1
- Interconsult ASA: PRO/KPR.Brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3
  Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, brannsikkerhet, tiltaksklasse 3
- Union VVS AS: UTF/KUT.311.2, Sanitæranlegg bad loft
- Eivind Frost: Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende av prosjektering, tiltaksklasse 1 *
  * Med unntak av brannprosjektering

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Fagsnekker´n Robert Hilstad: Ansvarlig søker for takopplett og bruksendring kjeller, tiltaksklasse 1
- Eivind Frost: Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende av prosjektering, tiltaksklasse 1 *
  * Med unntak av brannprosjektering

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/31128	11.10.2004

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

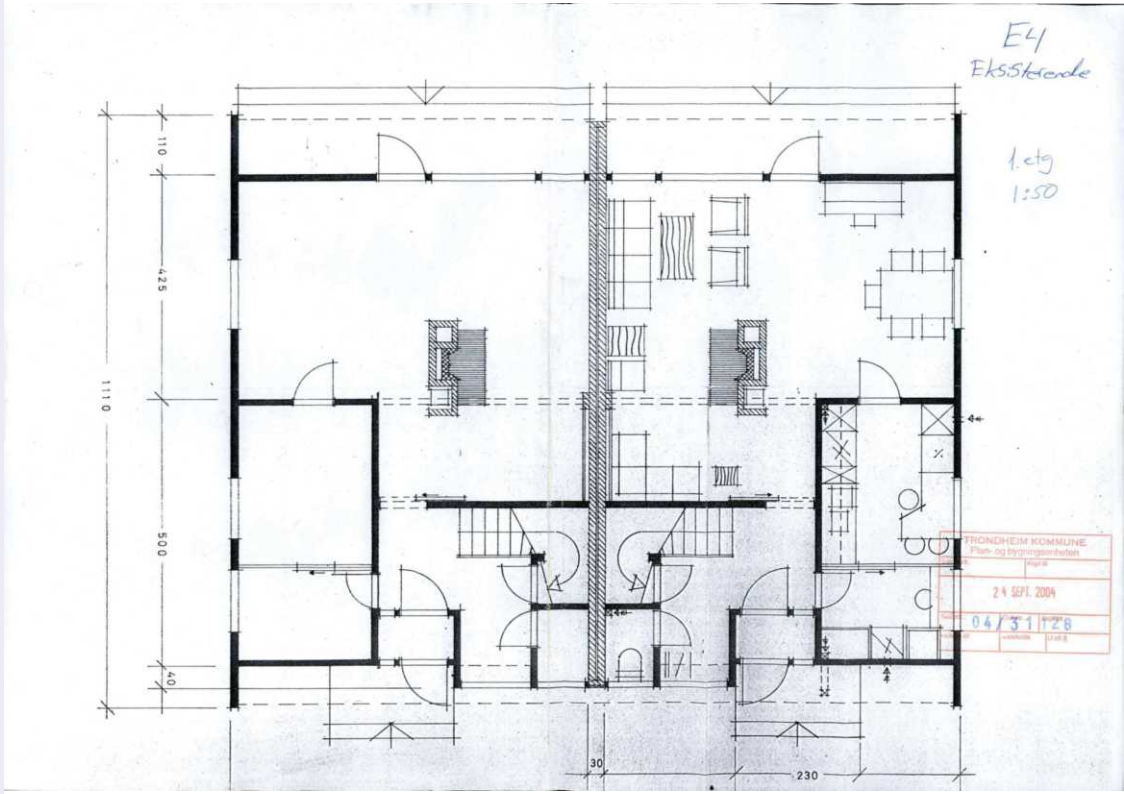
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

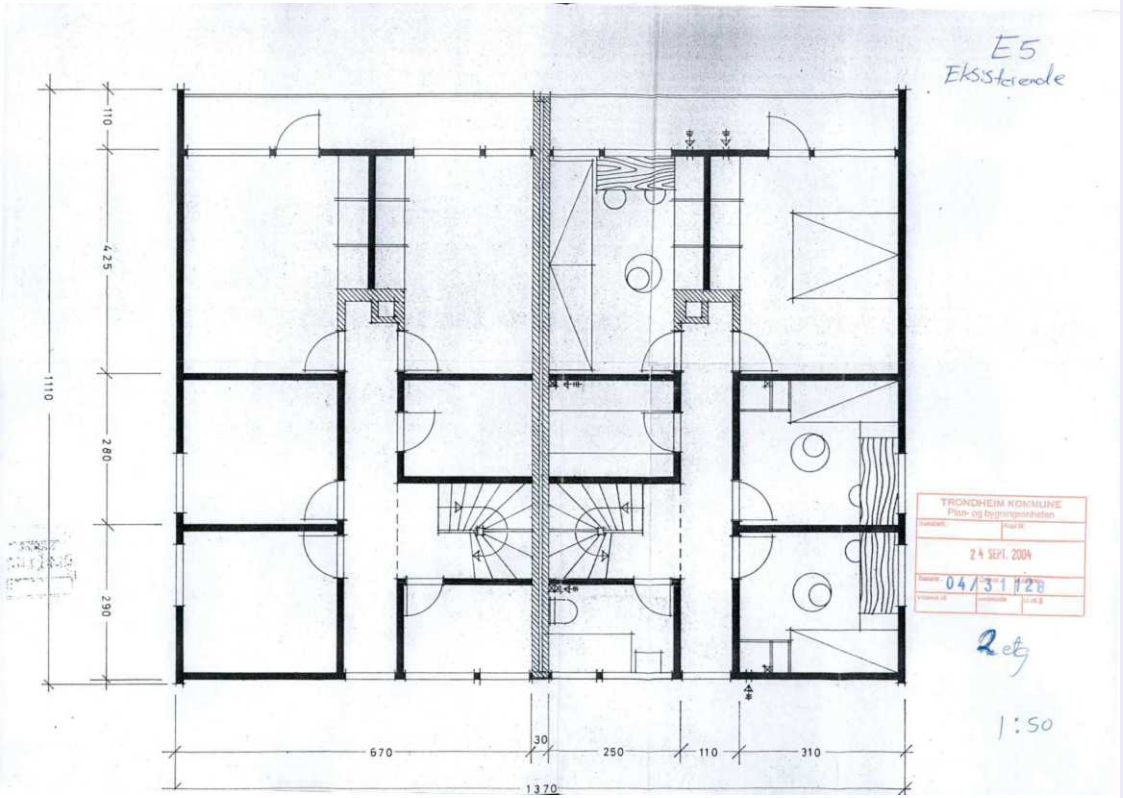
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

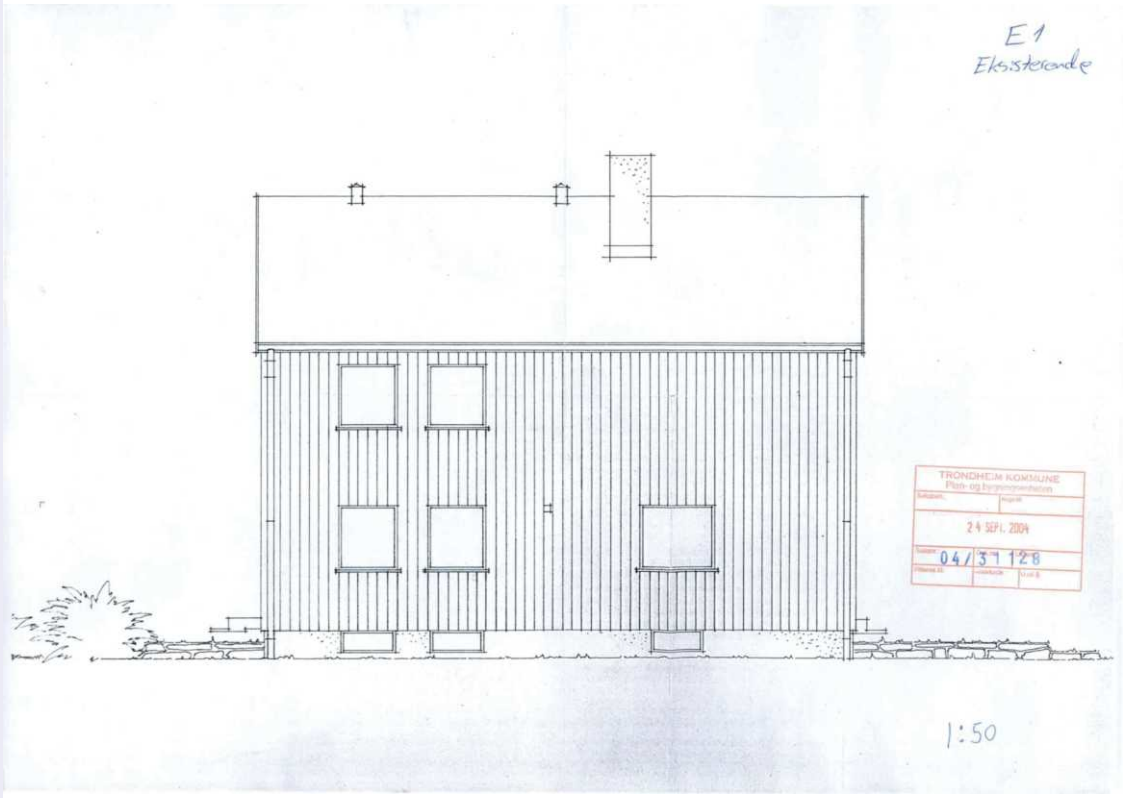
Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg: Ann Kristin Kolberg og Atle Johansen, O. J. Aalmos veg 36, 7023 Trondheim




E5
Eksisterende
110
425
280
290
1110
670
30
250
110
310
1370
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/37128
2 etg
1:50


E1
Eksisterende
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/37128
1:50

E2
Eks: Stående



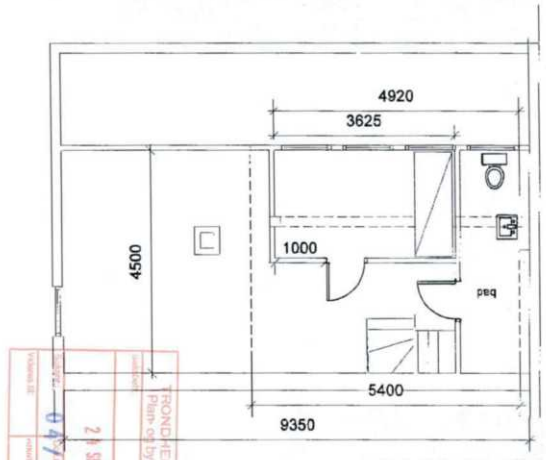
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/3112-8

E3
Eks: Stående



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/3112-8

E10



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/3 1128

Plan - Loft - O.J. Almåsv. 36

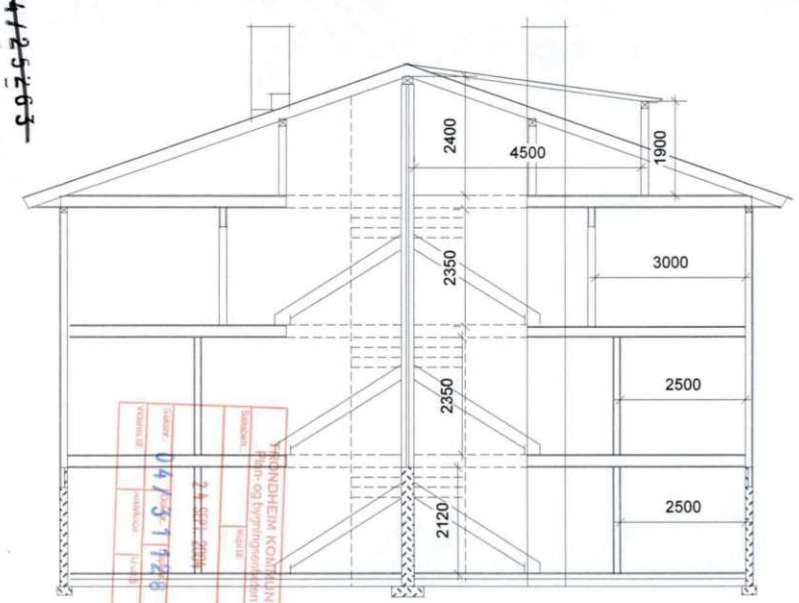
Dato: 06.04.04
Mål: 1:75

Tegning: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup

17/09 '04 FRI 13:13 FAX 74807823 PRESTA UTLEIING AS 001

E6

04/3528

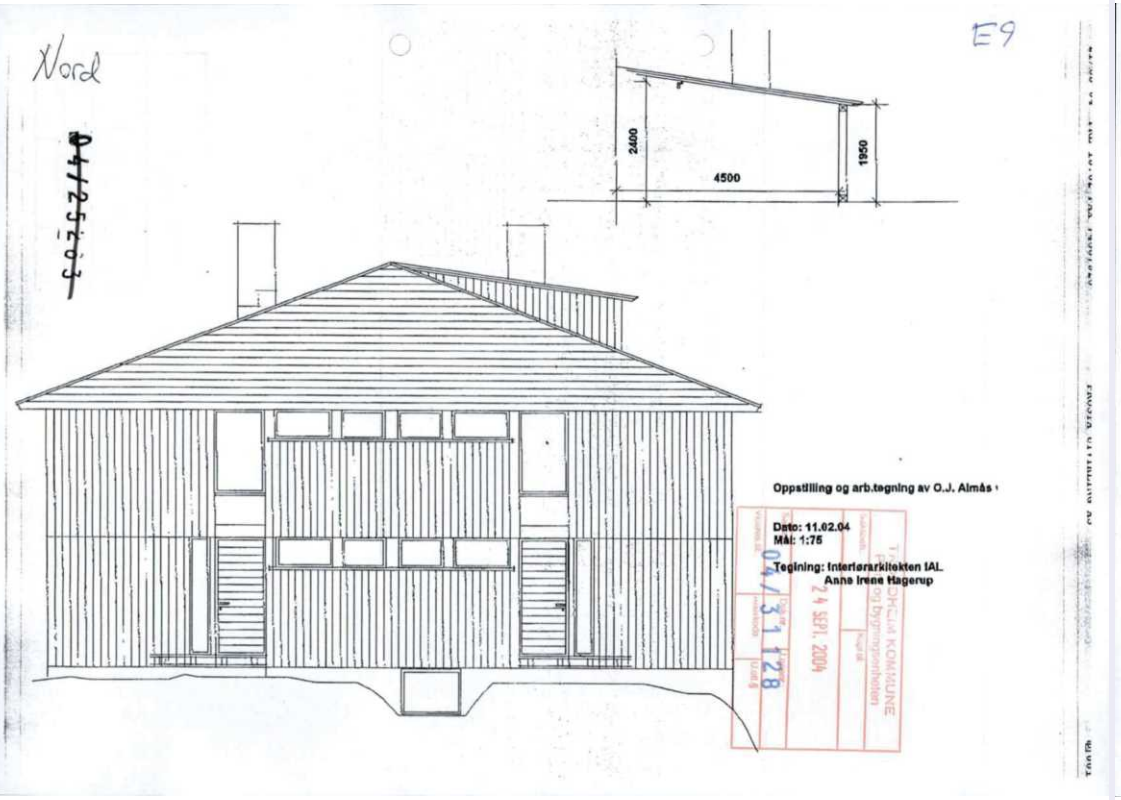


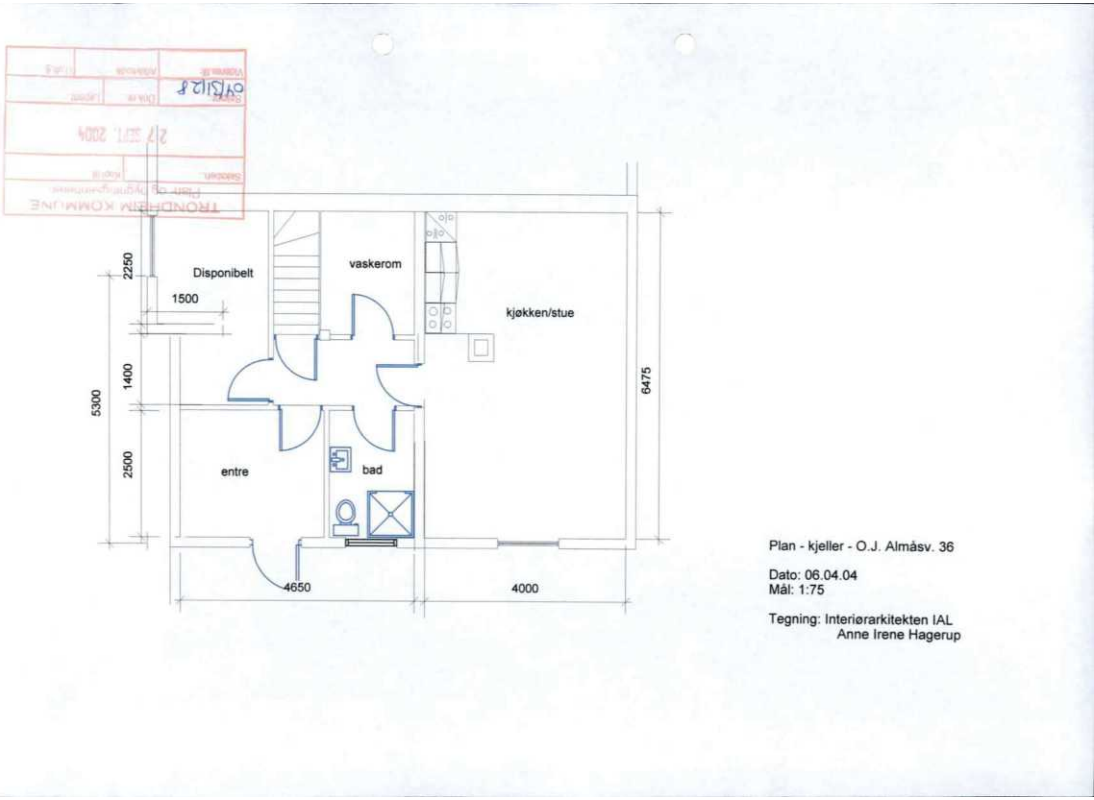
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
24 SEPT. 2004
04/3 1128

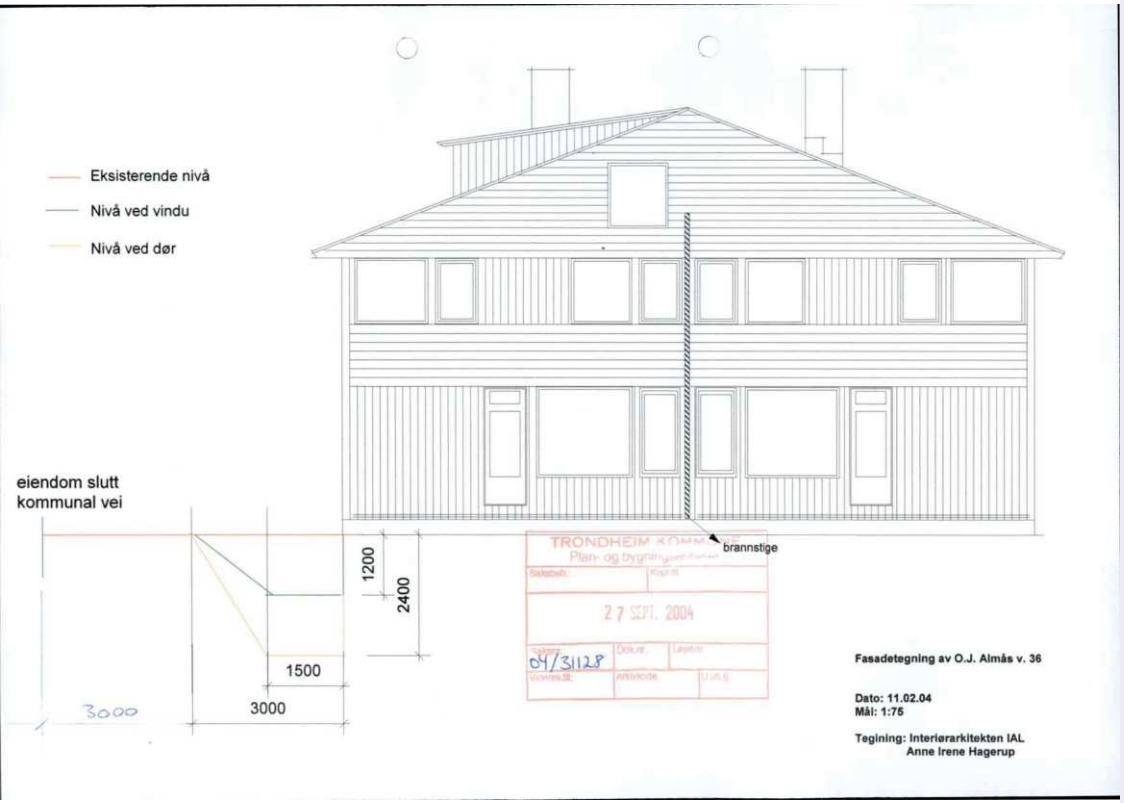
Snitt O.J. Almås v. 36

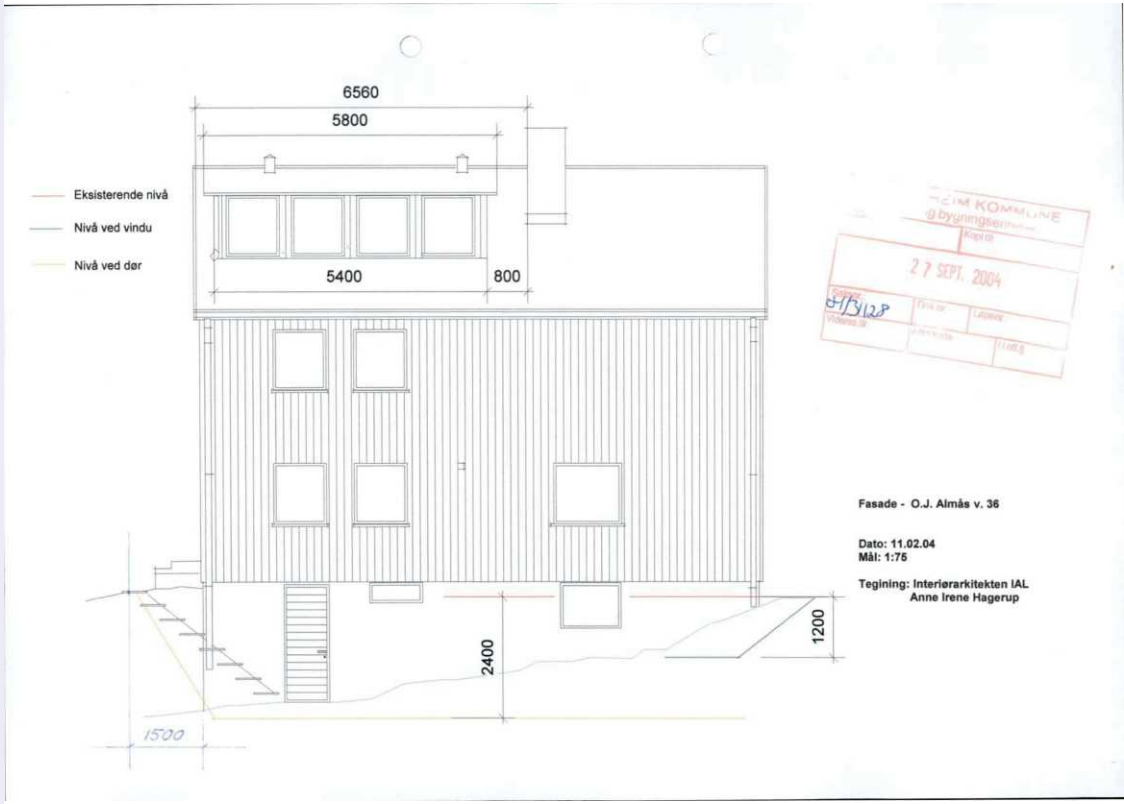
Dato: 09.05.04
Mål: 1:75

Tegning: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup


Nord
E9
2400
4500
1950
Oppstilling og arb.tegning av O.J. Almås
Dato: 11.02.04
Mål: 1:75
Tegning: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup
TRONDHEIM KOMMUNE
24 SEPT. 2004


TRONDHEIM KOMMUNE
Disponibelt
1500
2250
vaskerom
kjøkken/stue
1400
5300
2500
6475
entre
bad
4650
4000
Plan - kjeller - O.J. Almåsv. 36
Dato: 06.04.04
Mål: 1:75
Tegning: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup


Eksisterende nivå
Nivå ved vindu
Nivå ved dør
eiendom slutt
kommunal vei
brannstige
1200
2400
1500
3000
3000
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
27 SEPT. 2004
04/31128
Fasadetegning av O.J. Almås v. 36
Dato: 11.02.04
Mål: 1:75
Tegining: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup


6560
5800
5400
800
Eksisterende nivå
Nivå ved vindu
Nivå ved dør
2400
1200
1500
TRONDHEIM KOMMUNE
27 SEPT. 2004
04/31128
Fasade - O.J. Almås v. 36
Dato: 11.02.04
Mål: 1:75
Tegining: Interiørarkitekten IAL
Anne Irene Hagerup

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/31128	11.10.2004

MELDING OM IGANGSETTING

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh: NOB Kopi til: PCQ
22 OKT. 2004
Saksnr.: 04/31128 Dok.gr.: 011 Løpenr.: 33679/04
Vrdres.til: Arkivkode.: U.off.§

Vår ref.: 04/31128
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **O. J. Aalmos veg 36** Gnr.: **104** Bnr.: **427**
Arbeidets art: **Takopplett og delvis bruksendring av loft**
Ansvarlig søker: **Fagsnekker`n Robert Hilstad**
Tiltakshaver: **Ann Kristin Kolberg og Atle Johansen**

I henhold til delingsloven og forskrift til delingsloven av 19.10.1979 skal kommunen melde fra til GAB-systemet blant annet ved igangsetting av nybygg, tilbygg, påbygg og riving.

På bakgrunn av dette ber plan- og bygningsenheten Dem vennligst om å sende denne melding om igangsetting til Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten, 7004 Trondheim.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at eier/rettighetshaver, i medhold av forskrift til delingsloven av 19.10.1979, kan pålegges å framskaffe nødvendige opplysninger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Tiltaket igangsettes 15/10-04

Underskrift Robert Hilstad

127864/04

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81689-6

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Forbordvegen 192
7560 VIKHAMMER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tor Holmen	BYGG-26/81689 oppgis ved alle henvendelser		26.06.2026

O.J. Aalmos veg 36, ferdigattest for takopplett og bruksendring på loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	104/427/0/0
Bygningsnummer:	182386731
Ansvarlig søker:	FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS
Tiltakshaver:	Sondre Aalmo Kvendbø

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tor Holmen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Planløsning

Kopimottaker: Sondre Aalmo Kvendbø

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 17.06.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder takopplett og bruksendring på loft fra tilleggsdel til hoveddel slik det er beskrevet i delegasjonssak nr: FBR DB 2734/04, datert 11.10.2004.

Tiltakshaver har i etterkant av godkjenning gjort endringer på planløsningen av loftetasjen. Siden tiltakene har et mindre omfang regner vi tiltakene som unntatt søknadsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav g.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

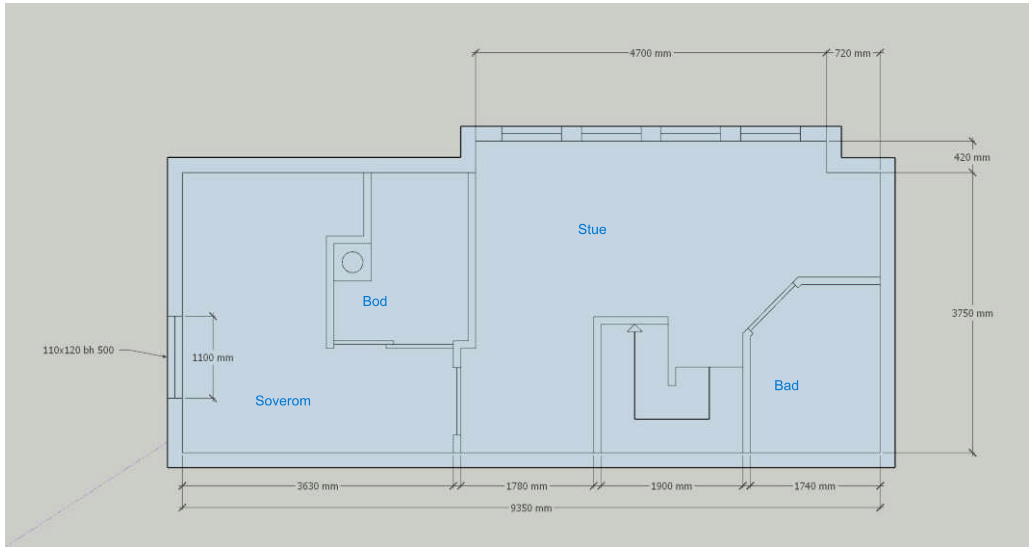
Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing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

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

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

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

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



Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	O.J. Aalmos veg 36 7023 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

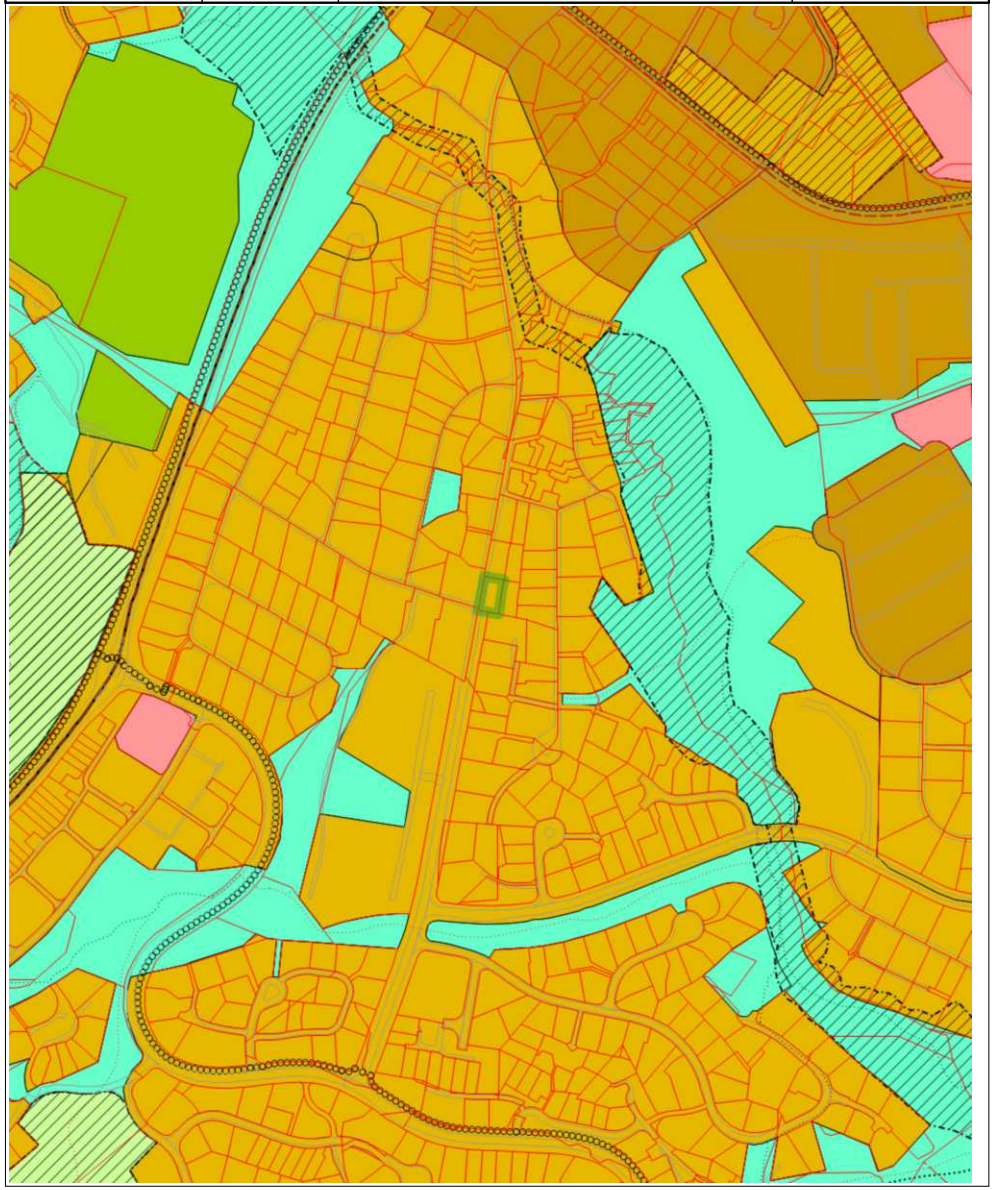
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.J. Aalmos veg 36 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

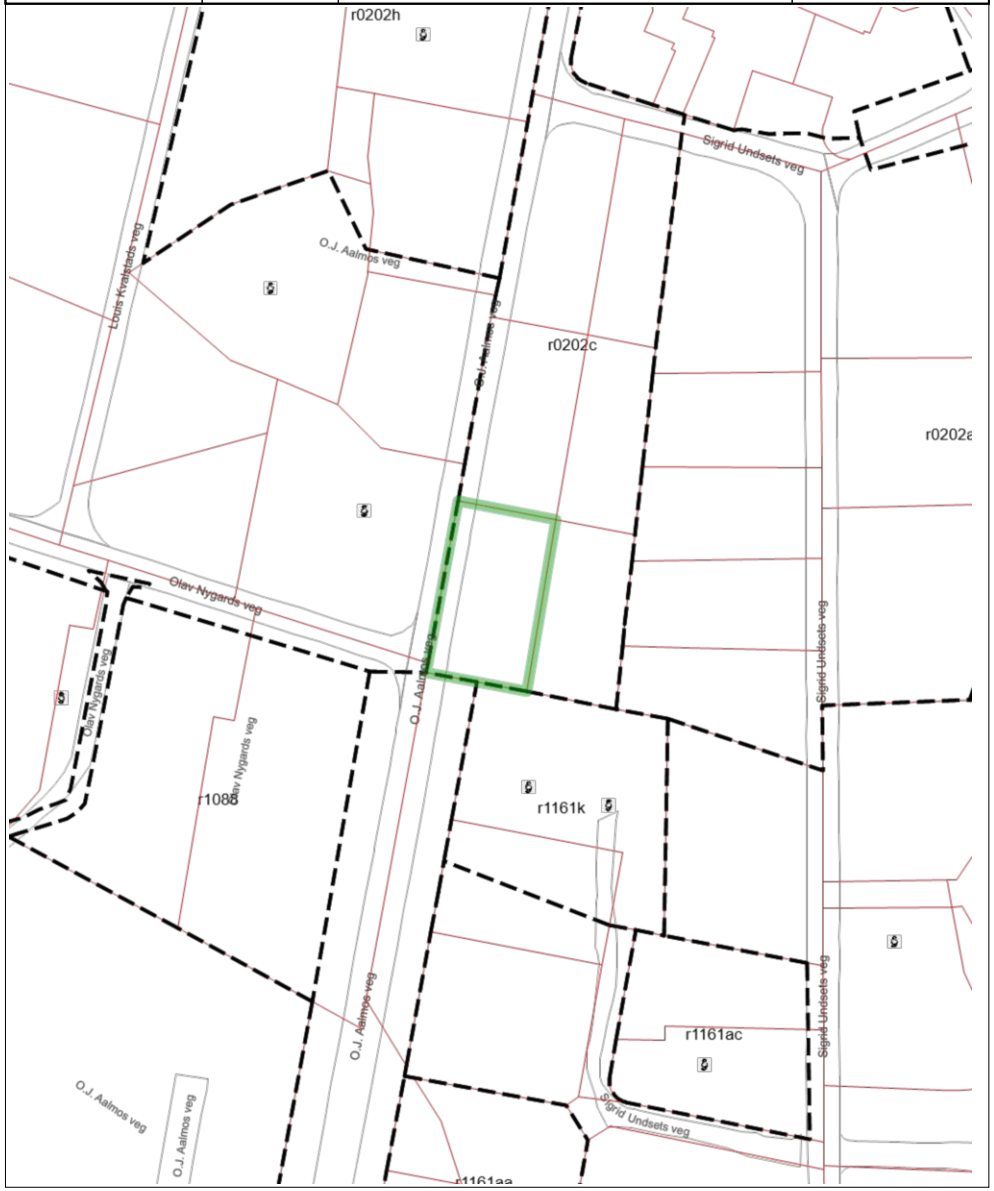
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Hovedveg bru
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.J. Aalmos veg 36 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

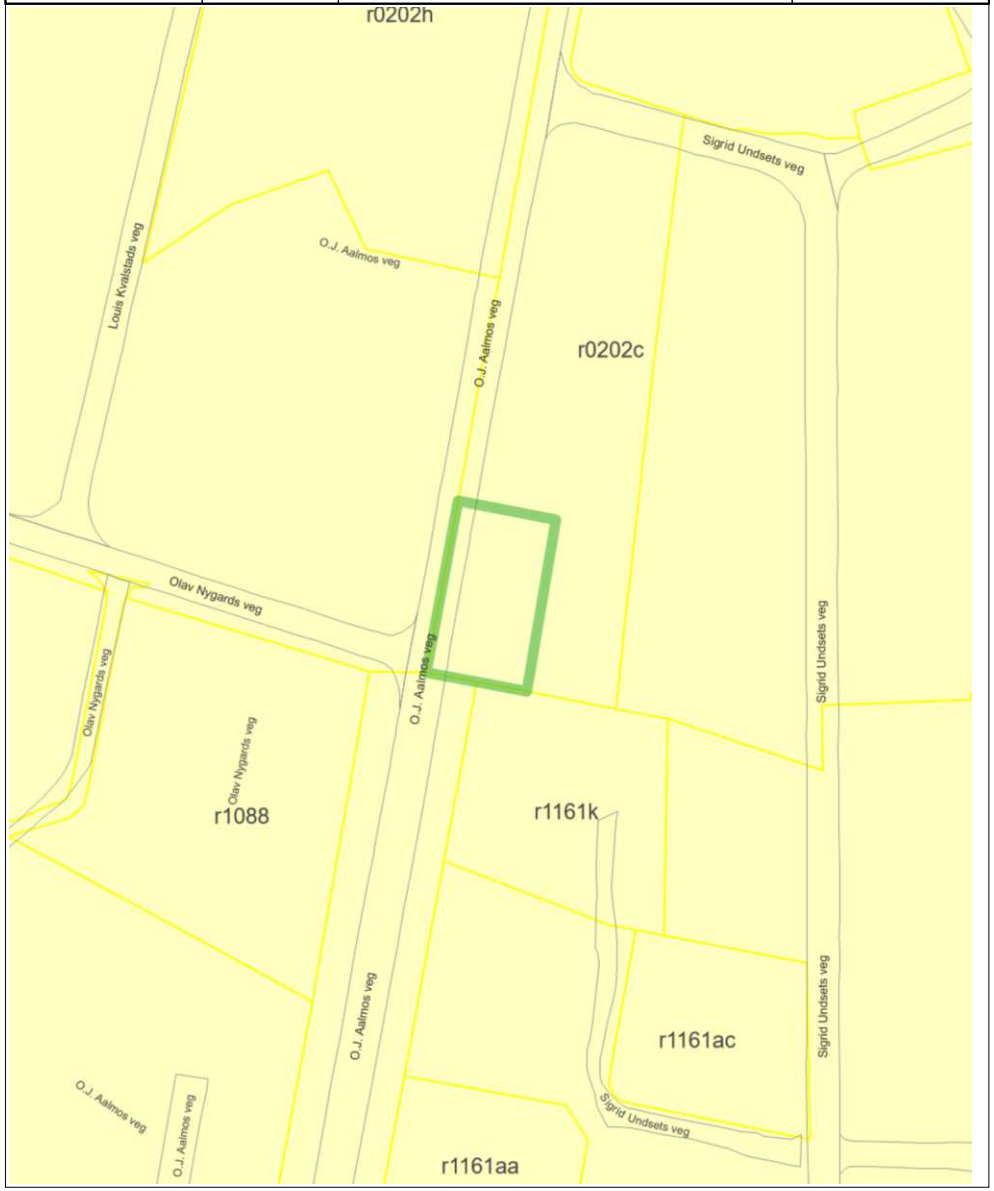
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpGrense	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.J. Aalmos veg 36 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**104**	**427**	**0**	**0**	O.J. Aalmos veg 36, 7023 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	622.22m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0202c	Endret bebyggelsesplan for Aalmos veg 25, 32, 34 og 36 (28.4.1964)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0202a	Reguleringsplan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen, Kystadheim, Nigard og Solheim. (16.3.1962)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260048 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
O.J. Aalmos veg 36, 7023 Trondheim.
Gnr. 104, Bnr. 427, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41260048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.06.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no