



**PRIVATMEGLEREN**  
BENUM & JOHANSEN

**SVERDRUPS VEI 24**

# Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglernes verdivurdering

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260167
Adresse	Sverdrups vei 24		
Postnr.	7020	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Andreas Amundsen Olsen		
Selgers navn	Cathrine Trana Johansen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

04/25

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år ca

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

##### Polise/avtalnr.:

3604802

### Våtrom

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tidligere eier opplyser at begge bad i hoveddel ble totalrenovert i 2008.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Undertegnede har hengt opp baderomsskap og vegghylle

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar**

Tidligere eier opplyser at dette er utført av ScanWork AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Forskriftsmessig utført, i følge tidligere eier

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Forskriftsmessig utført, i følge tidligere eier

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Stikkontakt hovedbad og bytte av termostat

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Forklar:**

Jølle og Kristiansen. Ligger dokumentasjon i boligmappa

**Vann/Avløp/Rør****6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

I følge tidligere eier har det vært rørbrudd. Rettet av tidligere eier og Trondheim kommune. Mindre lekkasje ved bytte av defekt oppvaskmaskin. Gulv byttet. Spylt utesluker.

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av dusjhode og etablering av oppvaskmaskin i hybel. H. Granbo VVS og K. LundNytt gulv lagt av Total Bolig Service AS.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Frakobling og tilkobling av oppvaskmaskin på eksisterende oppvaskmaskintilkobling.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

H. Granbo VVS AS

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

**Yttertak****11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I følge tidligere eier er tak byttet i 2004 av firma

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Ukjent. Tidligere eier husker ikke navn på firma

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Mangler pipehette.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Gulv er fra byggeår, noe skjevheter. Utvendig mur / trapp har sprekke, og er noe skjev.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I følge tidligere eier ble det i 2013 gjennomført utskifting av alle åpningsvinduer, glassfelt og balkongdører, og ny hovedinngangsdørog installert ny skyvedør i spisestue.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Tidligere eier har byttet alt trevirke på veranda rundt huset, og skiftet ut skadet trekonstruksjon, samt byttet trekledning på østvegg 2018

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

K. Solem Snekkeri i følge tidligere eier

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering på tre sider av huset(mot nord, sør og vest), utført i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Forklar:

Søbstad AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ukjent når, men hybel er etablert, trolig av tidligere eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei  Ja

## Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

#### Beskrivelse

Noen av utelamper har knust glass, og nederste to lamper fungerer ikke. Jordfeil ved kjøkken, utbedret av elektriker.

#### 22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

#### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert diverse stikkontakter, lampeuttak, og elbillader. Byttet termostat. El-partner og Jølle og Kristiansen, Oppgradering av deler av elektrisk anlegg (2013 og senere), ved etablering av nytt kjøkken.

#### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

#### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappe fra El-partner og Jølle og Kristiansen. Har ikke dokumentasjon fra Bravida (2013)

#### 23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei  Ja

### Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

#### 24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei  Ja

#### 25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

#### 26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei  Ja

### Oljetank

#### 27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

#### Beskriv:

I følge tidligere eier ligger det en 3000l glassfibertank

#### 28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Hybel med avblendet dør. Trolig ikke godkjent

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Kondens og noe muggdannelse vindu hybel, vinter 2026. Meldt til If forsikring. Skyldtes dårlig utlufting, og stengte lyrer på tolags vindu. Hybelboer bedt om å luften godt.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Behandlet for skjeggkre av Anticimex, ikke observert siden.Observert / hørt mus. Tettet av Anticimex og undertegnede. Ikke observert siden.Maur i hage, ved en anledning via ventil hybelbad. Sprayet med maurspray, ikke observert siden.

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Noe fukt på vegg i bod ved carport, antageligvis fra terreng.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Saget ut del av mur mot gate for tilgang med sykkel til bod.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei       Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Undertegnede

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

- Nei       Ja

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)****38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

- Nei       Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

- Nei       Ja

**Planer og offentlige godkjenninger****40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

- Nei       Ja

**Beskrivelse:**

Nabo i Hjalmar Johansens vei har søkt om mindre ombygging fra enebolig til tomannsbolig.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

- Nei       Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

- Nei       Ja

**Andre relevante forhold****43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:

A A  
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Andreas Amundsen Olsen*

Signert av *Cathrine Trana Johansen*

Initialer selger:

A A

C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Sverdrups vei 24  
7020 TRONDHEIM  
5001/421/0/121/0/0

Rapportdato

10.06.2026

TG 0		2
TG 1		5
TG 2		21
TG 3		1
TG IU		0

SVERDRUPS VEI 24 - 5001/421/0/121/0/0

Befaring utført den 07.06.2026 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SVERDRUPS VEI 24 - 5001/421/0/121/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Sverdrups vei 24 , 7020, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/421/0/121/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1966

**Tomt:** 972.40 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** BEST. GRUNNEIENDOM

**Hjemmelshaver(e):** Andreas Olsen, Cathrine Johansen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligbygg oppført i 1966. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med asfaltbelegg. Boligen har ytterdør med glassfelter. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og 2-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det bemerkes at enkelte byningdeler er fra byggeår og er moden for utskifting. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

## Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad i utleiedel i sokkel fra 2004. - Ny takktekking i 2004. - Ny drenering på bakside og på begge gavler, etablert i 2005. - Kjøkken i utleiedel i sokkel er fra 2007 (Oppgradert i 2025). - Badene i 1.etasje pusset opp i 2008. - Vinduer er datert 2013. - Verandadører skiftet ut i 2013. -Kjøkken i hoveddel er fra 2013. - Nye terrassebord på veranda i 2017. - Ny kledning på østfasade i 2018. (Informasjonen er hentet fra forrige salgsoppgave)

## Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

SVERDRUPS VEI 24 - 50017421/0/121/0/0

## Sokkel

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
132 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Hoveddel: Hall/trapperom, gang, kontor/soverom, toalettrom, peisestue, teknisk-rom og 4 boder. Utleiedel: Entre, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod i carport.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

## 1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
183 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Omkledningsrom, 2 bad, stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, gang/stue, vaskerom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

## Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
315 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

<b>BRA</b> 322 m <sup>2</sup>
----------------------------------

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SVERDRUPS VEI 24 - 5001/421/0/121/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundament:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært optrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Sokkel:** På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det anbefales på generelt grunnlag å ivareta god ventilering av rom under terreng.

**Yttervegger / fasader:** Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde, og det ble observert enkelte råteskader på vest side av boligen. Ytterligere undersøkelser må påregnes slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

**Veranda:** Veranda er oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Lysåpninger i rekkverket er ikke ihht krav. Det er en lysåpning mellom håndrekke og øvrige deler av rekkverket er for stor i forhold til sikkerhet. Terrassebord ble skiftet ut i 2017.

**Takkonstruksjon:** Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 1.etasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

**Taktekking og beslag:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av beslag og overganger på selve tekkingen for å påse at disse er tette. Anbefales å etablere heldekkende pipebeslag med rustfri buer og nye luftehatter og nye gesimsbeslag.

**Bad - 1.etasje (Hovedsoverom) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Bad - 1.etasje - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss og sprekker i fliser ble avdekket på befaringsdagen.

**Bad - 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Bad - 1.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

**Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket.

**Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av fuktsøk:** Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Det registreres korrosjon på toppbeslag og manglende buer over røykrør på pipe utvendig. Dette fører til at vann kommer inn gjennom pipeløpene, noe som vises ved fuktig sot rom renner ut av sotluke. Se punkt for Taktekking og beslag for videre anbefalinger rundt beslag på taket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Toalettrom - Sokkel :** Rommer har flis på gulv, flis på vegger og panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje på rommet.

**Vaskerom - 1.etasje :** Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og panelhimling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Det er et soilsluk i gulv fra byggeåret i gulv. Naturlig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på sluket og manglende ventilering.

**VVS:** Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt avløp i støpejern fra byggeår. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Oppvarming av boligen er med radiatorer tilkoblet varmesentral/dobbelmantlet varmtvannsbereder kombinert med elektrisk oppvarming. Dette anlegget er ikke videre kontrollert eller vurdert da det kreves spisskompetanse.

**Frittstående carport m/bod:** Det registreres saltutslag på vegger i bod/carport. Det registreres at terrenget heller inn mot yttervegg i bod på baksiden.

1

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Forstøtningsmurer:** Sprekker og skjevsetninger observeres på forstøtningsmurer og trapp. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

## 1

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

---

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

---

**Når ble egenerklæringen signert?**

09.06.2026

---

## 2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Rombenevnelser i de opprinnelige tegningene har uklar tekst, det er derfor vanskelig å anslå om dagens bruk samsvarer med disse.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

---

SVERDRUPS VEI 24 - 5001/421/0/121/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

---

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

---

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Levetid:**

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

---

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Dreneringen ble skiftet ut på bakside og begge gavler i 2005 ifølge forrige salgsoppgave.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**

Ja

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Kommentar:**

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk kan forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Kommentar:**

Enkelte vegger på rom under terreng er utlektet.

**Er det oppforede gulv?**

Ja

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørring).

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.

Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det anbefales på generelt grunnlag å ivareta god ventilering av rom under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

**Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?**

Nei

**Totalvurdering av forstøtningsmuren****Kommentar:**

Sprekker og skjevsetninger observeres på forstøtningsmurer og trapp. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ny kledning på østfasade i 2018.

**Fasade**

Stående trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde, og det ble observert enkelte råteskader på vest side av boligen. Ytterligere undersøkelser må påregnes slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Isolert ytterdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduer og verandadør er datert 2013. Det er skiftet glass på fastvinduer.

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Boligens innerdører er stort sett fra byggeåret og framstår i den stand som kan forventes med tanke på alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert veranda.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverket er ca. 90 cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Veranda er oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Lysåpninger i rekkverket er ikke ihht krav. Det er en lysåpning mellom håndreke og øvrige deler av rekkverket er for stor i forhold til sikkerhet. Terrassebord ble skiftet ut i 2017.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Levetid:**

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Flatt tak

---

**Inspisert fra:**

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 1.etasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

---

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

#### Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det kommer fram fra forrige salgsoppgave at taket sist ble teknet om i 2004.

#### Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

#### Taktekking:

Takmembran

#### Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

#### Kommentar:

Det er ikke heldekkende beslag på pipegjennomføringen. Det registreres en del korrosjon på beslag på toppen. Det er ikke etablert buer over røykrør. Det registreres en del korrosjon på luftehatter.

#### Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

#### Kommentar:

Diverse beslag på yttertaket viser tegn til slitasje/elde. Det registreres en del korrosjon på gesimsbeslagene.

#### Totalvurdering av taktekking og beslag

#### Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av beslag og overganger på selve tekkingen for å påse at disse er tette. Anbefaler å etablere heldekkende pipebeslag med rustfri buer og nye luftehatter og nye gesimsbeslag.

#### Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble pusset opp i 2008.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot slukene. Det måles en høydeforskjell på 25 mm - 35 mm fra underside terskel fram til slukene.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

### Kommentar:

Plastsluk i dusjsone og rett utenfor dusjsone. Mansjett ikke synlig.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

### Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Mekanisk avtrekk men mangler spalte under dørbled for tilluft.

### Sanitærutstyr:

Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

#### **Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

#### **Kommentar:**

Det er gjort en visuell kontroll fra inspeksjonluke på bakside av dusjsone uten at det ble avdekket tegn til fukt i konstruksjonen.

---

## **Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

#### **Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

#### **Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

#### **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

#### **Kommentar:**

På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales å begrense den direkte fuktbelastningen på overflatene.

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lasert panelhimling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble sist pusset opp i 2008.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres noe sprekker i mosaikk og sprekk i flis over sisternekasse. Noe misfarging på panel i himling.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss og sprekker i fliser ble avdekket på befaringdagen.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



### Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

### Kommentar:

Rommet har en eldre vifte i himling over dusjsone. Denne fungerte på befaringsdagen, men fronten mangler.

### Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant, Vegghengt toalett

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

---

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.  
Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales å begrense den direkte fuktbelastningen på overflatene.

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble pusset opp i 2004.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres sprekke fliser og flisefuger.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Moderat fall på gulv. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra dør til topp slukrist. Det er ikke opphøyd terskel inn til rommet.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

#### Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Vegger i dusjsone på badet er murvegger.

---

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler installasjon av lukket dusjkabinett i påvente av en eventuell oppussing/renovering.

---

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygnings sakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Det registreres korrosjon på toppbeslag og manglende buer over røykrør på pipe utvendig. Dette fører til at vann kommer inn gjennom pipeløpene, noe som vises ved fuktig sot rom renner ut av sotluke. Se punkt for Taktekking og beslag for videre anbefalinger rundt beslag på taket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠️ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.:

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Det registreres sprekker i enkelte trinn og generell høy slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommer har flis på gulv, flis på vegger og panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje på rommet.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og panelhimling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Det er et soilluk i gulv fra byggeåret i gulv. Naturlig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av alder på sluket og manglende ventilering.

---

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk over stekesone.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, lakkerte fronter og benkeplate i corian.

**Integreerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

**Integreerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Lokale endringer/oppgraderinger ifm oppussing av kjøkken og bad. Nye beredere i 2017 og 2019. Bereder fra 2017 går på vannbåren varme til radiatorer etter at gammel oljefyr ble skiftet ut.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vannbåren varme

Varmekabler

Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2019) plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder/varmekjel på 210/140L (fra 2017) plassert på teknisk rom.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt avløp i støpejern fra byggeår. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Oppvarming av boligen er med radiatorer tilkoblet varmesentral/dobbelmantlet varmtvannsbereder kombinert med elektrisk oppvarming. Dette anlegget er ikke videre kontrollert eller vurdert da det kreves spisskompetanse.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

---

### Levetid:

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring, Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré i utleiedel i sokkel og bod i hoveddel. Sikringskap med skrusikringer plassert i bod i kjeller.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført en del oppgraderinger i nyere tid. Det er ukjent når disse oppgraderingene er utført. Det er nærliggende å tro at det ble utført en del oppgraderinger ifm oppussing av kjøkken og våtrommene.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Ja

**Kommentar:**

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringskap i utleiedel. Det er observert utettheter i inntaksskap. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er observert berøringsfare av spenningsførende deler i utleiedel og soverom underetasje

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

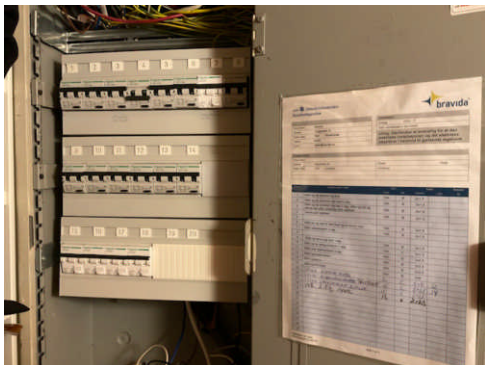
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

## Bilde



Bod



Bod



Utleiedel

24

## Frittstående carport m/bod

TG 2 

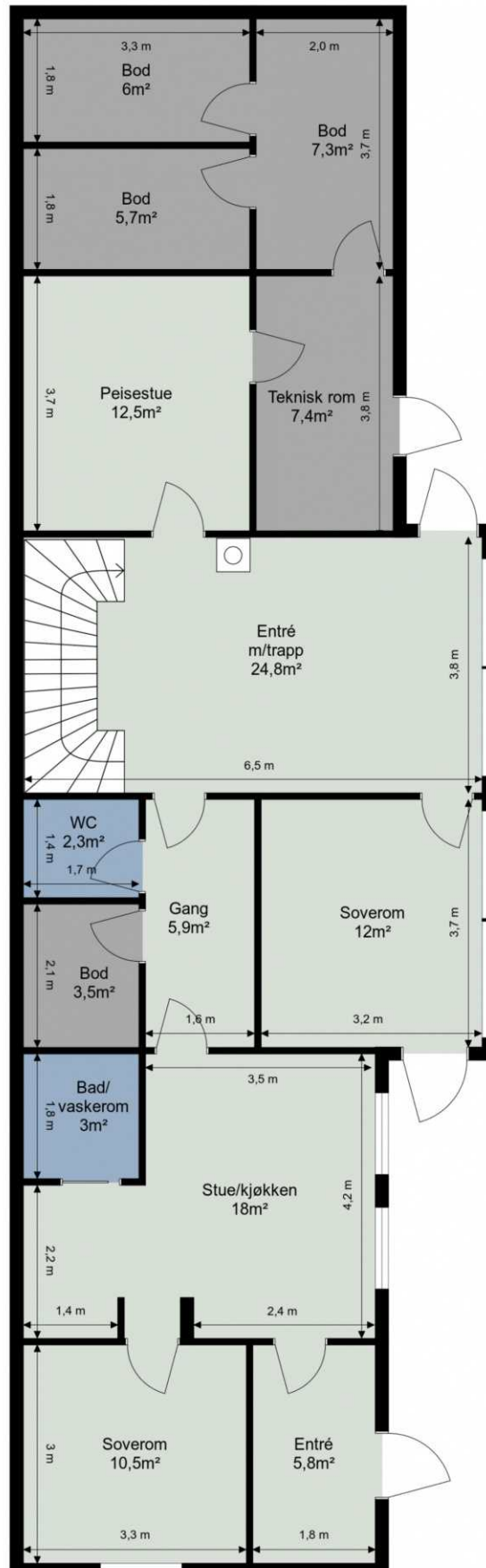
De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

### Totalvurdering av bygget

#### Kommentar:

Det registreres saltutslag på vegger i bod/carport. Det registreres at terrenget heller inn mot yttervegg i bod på baksiden.

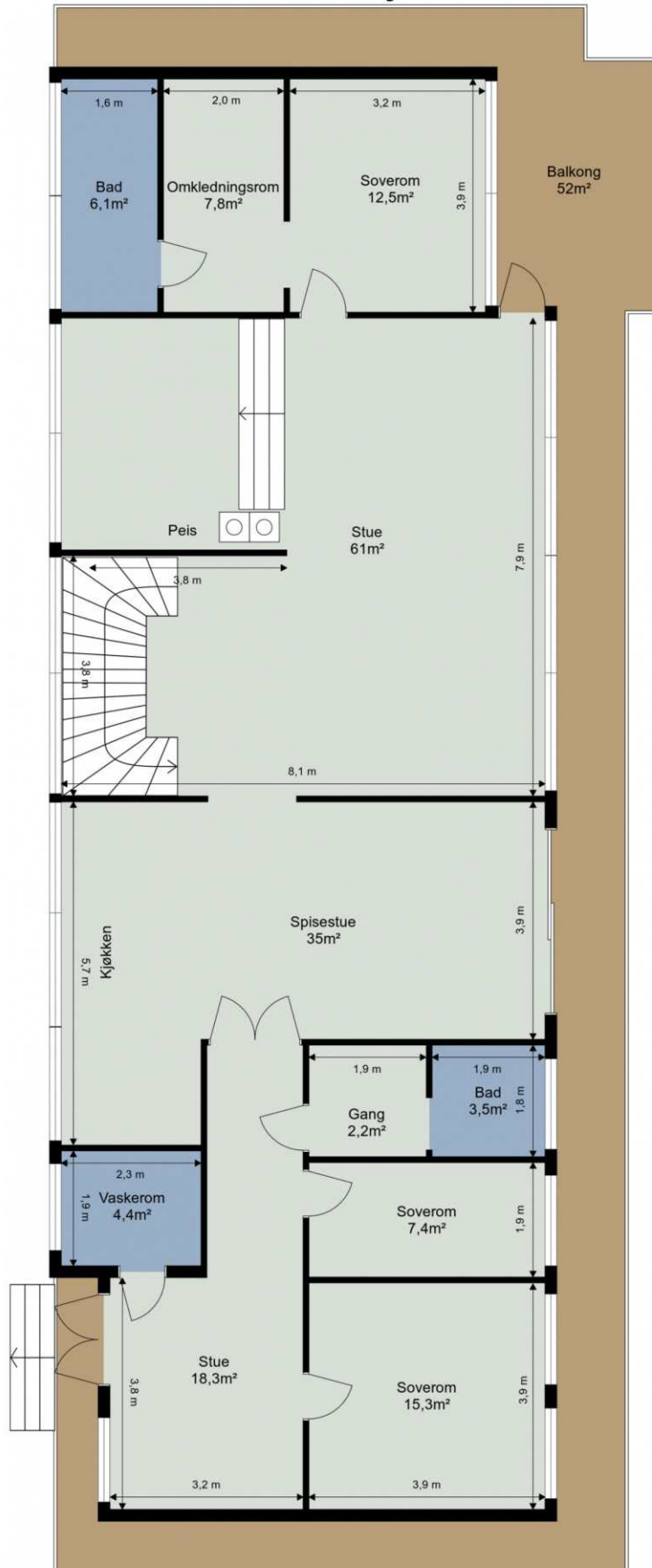
## Sverdups vei 24 Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

# Sverdups vei 24

## 1. Etasje



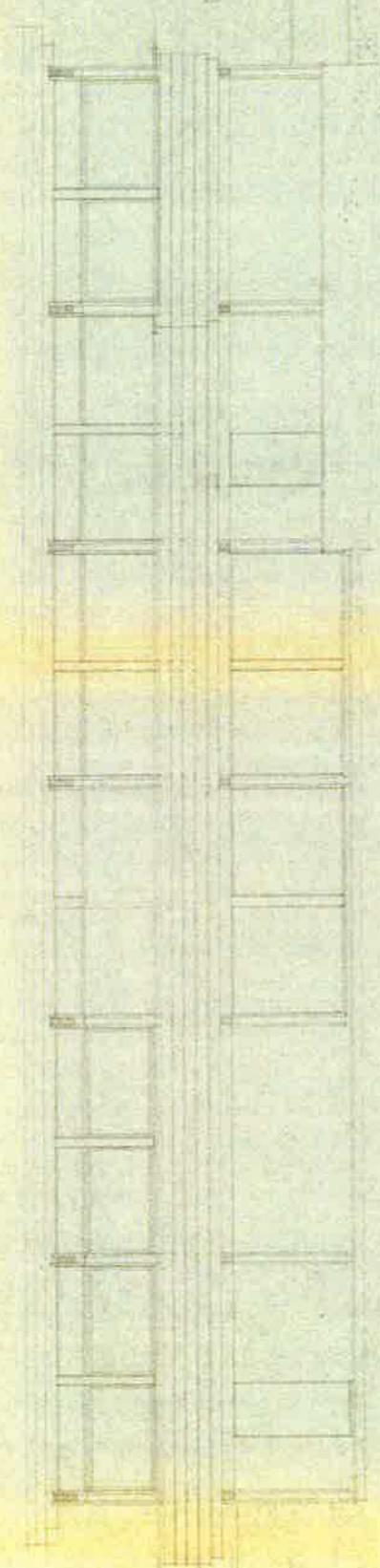
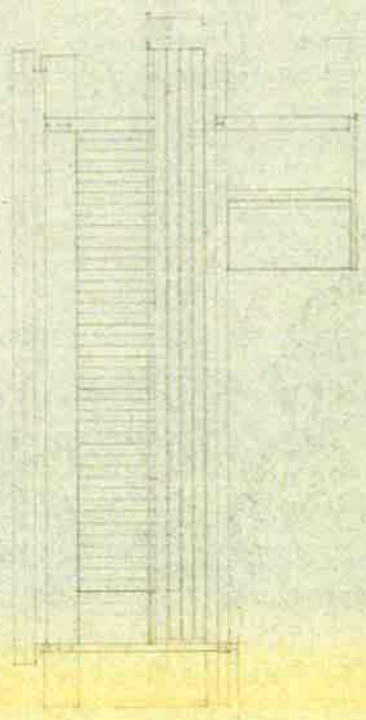
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





Overdrags van 1/2

Project:   
 1002/1043   
 10/10/15



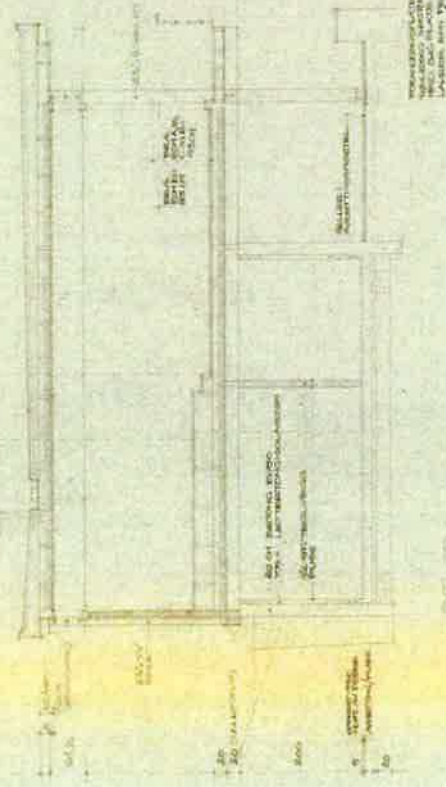
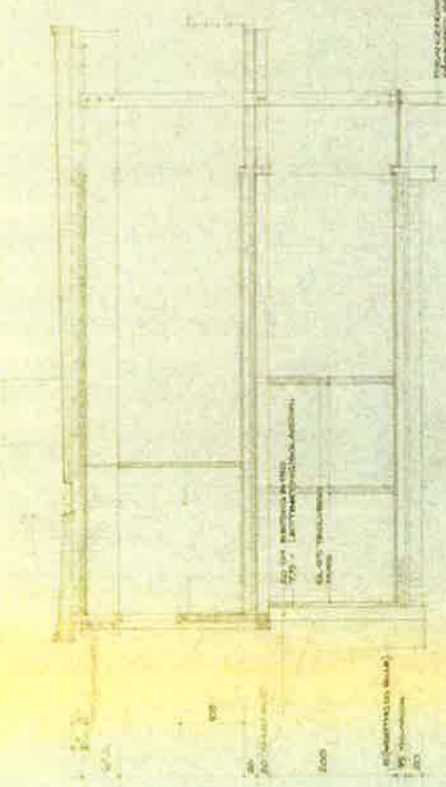
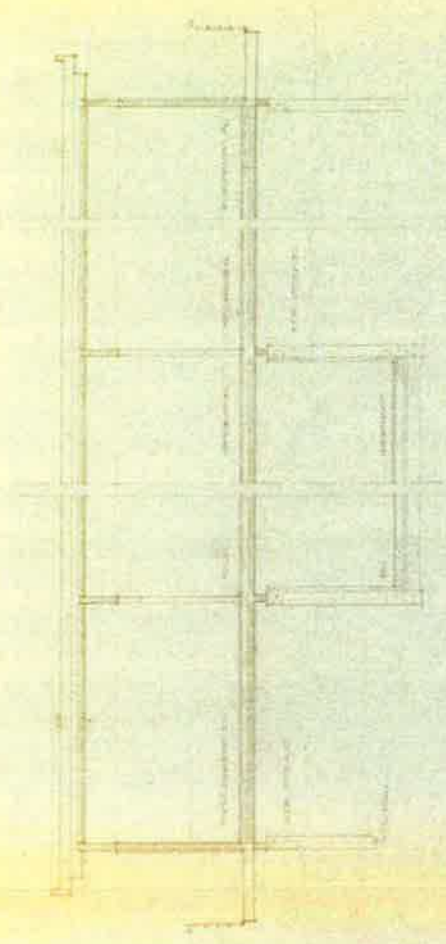
Project: 1002/1043  
10/10/15

Project	1002/1043
Date	10/10/15
Scale	1:100
Author	J.B.
Client	...

J.B.

Übertrags von Nr. 1

11 12 13 14 15



PLANNING  
 03.05.1945  
 798/45

Abteilung	Zeichner	Gezeichnet	Geprüft	Überprüft	Architekt

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3





Adresse

**Sverdrups vei 24, 7020 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**08.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-309074**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**182202576**

Gårdsnummer

**421**

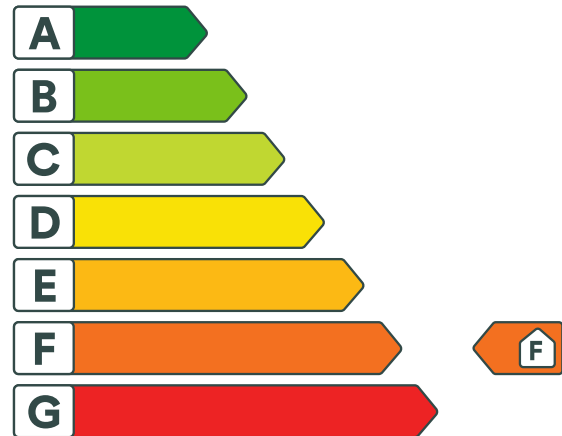
Bruksnummer

**121**

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

**1966**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**324,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**293,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, 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

**295,72 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**307,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**90 023 kWh**



## Sverdrups vei 24, 7020 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Sverdrups vei 24, 7020 TRONDHEIM



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 7: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

#### Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak 9: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

## Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Tiltak 11: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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.

## Tiltak 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 20: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 21: 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 22: 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 23: 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 utendørs

### Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 25: 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 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 28: 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 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 30: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 31: 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 energimerkeordningen. 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>

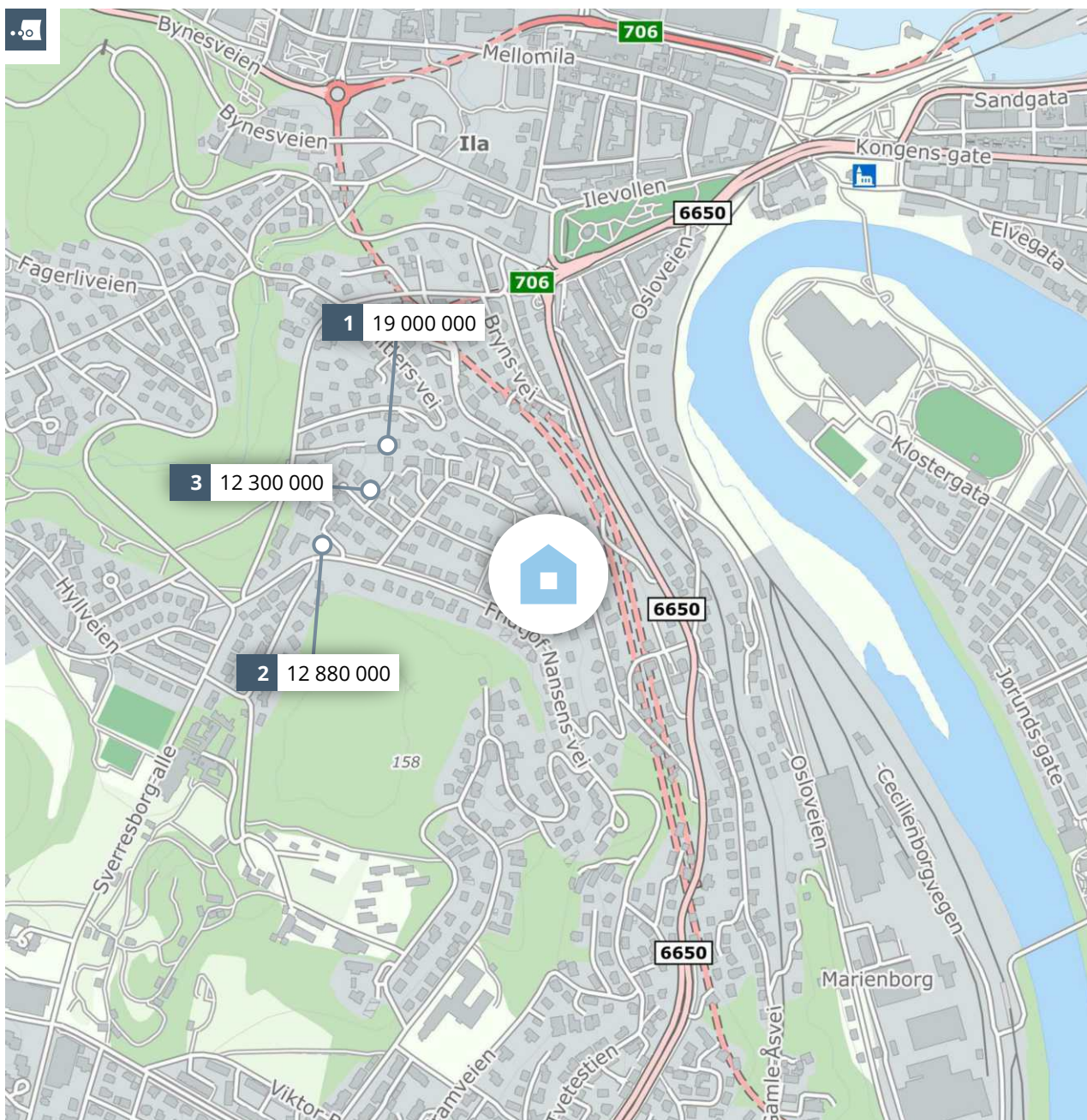


### Spørsmål om energiattesten

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>



# Meglerns verdivurdering

## **SVERDRUPS VEI 24**



Rapport utført av Benum & Johansen den 11.06.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Stig Johansen.





# Sverdrups vei 24, 7020 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 421 BNR 121 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARIENBERG

Verdivurdert til

# 14 200 000

- **14 200 000** **45 079**  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	315 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						972 m <sup>2</sup>
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

- Parkering
- Peis
- Innredet kjeller
- Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Steinberget 37 404 m <sup>2</sup> 1941 1 546 m <sup>2</sup> 6 sov	28.05.2026	19 500 000	<b>19 000 000</b>	0	19 000 000	<b>47 030</b>
<b>2</b> Fridtjof Nansens vei 7 243 m <sup>2</sup> 1998 830 m <sup>2</sup> 6 sov	29.04.2026	12 250 000	<b>12 880 000</b>	0	12 880 000	<b>53 004</b>
<b>3</b> Borchgrevinks vei 6 256 m <sup>2</sup> 1985 1 029 m <sup>2</sup> 3 sov	28.04.2026	10 500 000	<b>12 300 000</b>	0	12 300 000	<b>48 047</b>

Arkitekttegnet funksisperle med særdeles attraktiv beliggenhet på Sverresborg. Boligen er på 322m<sup>2</sup> og inneholder en 2-roms utleiedel på ca. 39m<sup>2</sup>. Fantastisk utsikt og gode solforhold.

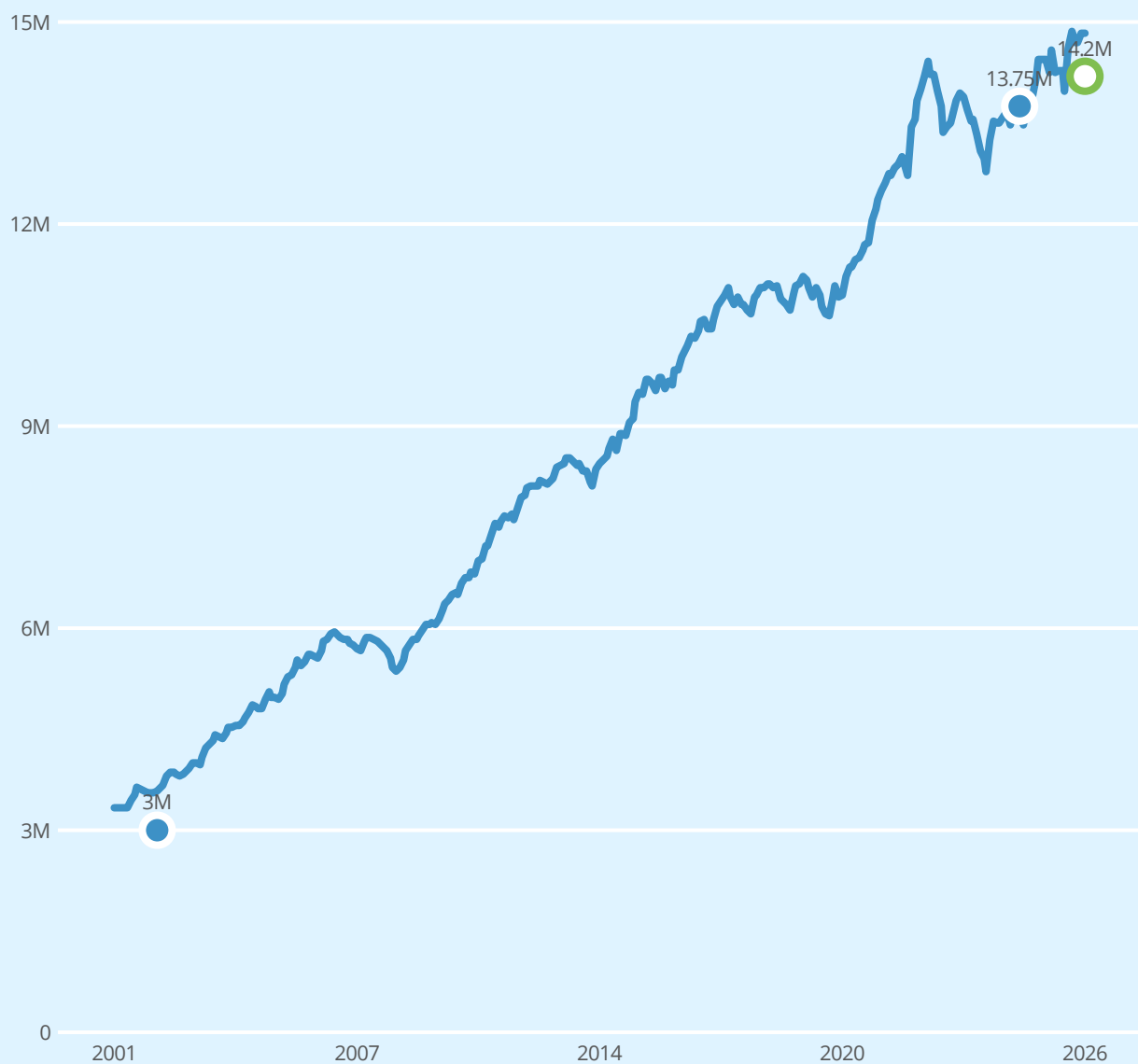
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmedgler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmedgler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
19.09.2024	05.10.2024	01.04.2025	13 950 000	13 750 000	0	13 750 000	
06.05.2020		06.05.2020	-	6 500 000	-	6 500 000	2
15.08.2002	13.11.2002		3 000 000	3 000 000	-	3 000 000	
15.08.2002	13.11.2002	12.05.2003	3 000 000	3 000 000	-	3 000 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

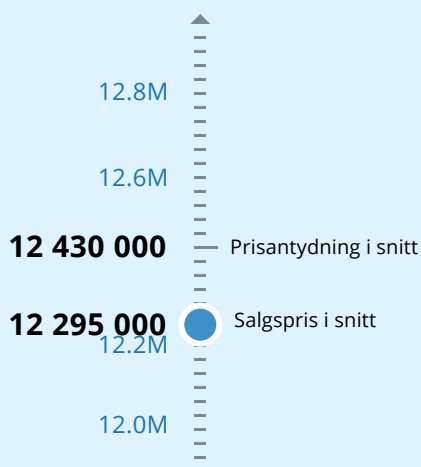
## Eneboliger til salgs i 7020 TRONDHEIM nå



Annonnene har i  
snitt ligget ute i

**13**  
dager

## Eneboliger solgt i 7020 TRONDHEIM siste 3 mnd

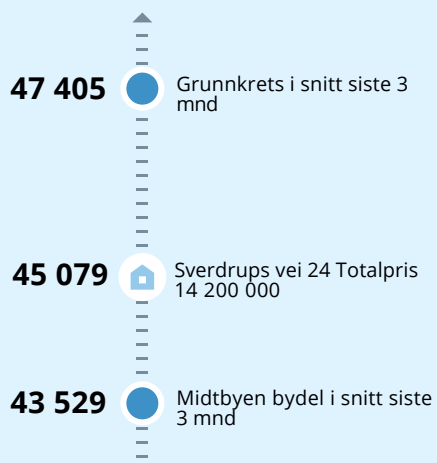


Solgt i snitt  
i løpet av

**107**  
dager

for 0.9% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



Berørte naboer/gjenboere av:

Gnr/bnr: 421/76:

Hjalmar Johansens vei 13

7020 Trondheim

702 Trondheim



Deres referanse

Vår referanse

I:\25240\44\46\_b001 f1 følgebrev nabovarsel 2

Sted/dato

Trondheim, 27.03.2026

**GNR/BNR: 421/76 - Hjalmar Johansens vei 13 - Følgebrev nabovarsel 2 -Rammesøknad**

Det vises til nabovarsel sendt 22.12.2025 med vedlegg, vedrørende søknadspliktige tiltak på eiendommen Hjalmar Johansens veg 13 - Deling av enebolig til vertikaldelt tomannsbolig:

- Påbygg og endringer av tak
- Fasadeendringer og nye adkomster til hage
- Mindre tilbygg gjennom innbygging av eksisterende balkong
- Etablering av brannskille og nye bærekonstruksjoner
- Riving av deler av eksisterende tak
- Ny oppstillingsplass, støttemur og avfallsbod
- Dispensasjon knyttet til endret tomteinndeling

Dette er en supplering av tidligere varsel og gjelder søknad om dispensasjon fra parkeringskravet i kommuneplanens arealdel (KPA) § 14.1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, se vedlegg: B2 Dispensasjonssøknad – parkering.

Kun ny situasjonsplan og nye fasader er vedlagt, da tiltaket er uendret og dere allerede har mottatt øvrige dokumenter. Ta gjerne kontakt ved spørsmål eller behov for tidligere vedlegg.

Med vennlig hilsen

**LUSPARKEN** arkitekter as

Tor Inge Askim

Siv.ark MNAL

tlf. 99 78 54 89

epost: [toringe@lusparken.no](mailto:toringe@lusparken.no)

# Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.



Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

## Her skal vi bygge, rive eller endre

<b>Adresse:</b>	Hjalmar Johansens vei 13 , 7020 Trondheim		
<b>Kommune:</b>	Trondheim		
<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
421	76	0	0
<b>Eier:</b>	Børve Sjur, Due Ingrid		

## Vi varsler herved om

<b>Tiltakstype:</b>	Parkeringsplass Endring av bygg - utvendig - Påbygg Endring av bygg - utvendig - Fasade Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2 Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom Endring av boligenhet - Oppdeling av bolig Riving av deler av bygget Nytt anlegg/konstruksjon
<b>Tiltaksformål:</b>	Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlegg: F2 Følgebrev nabovarsel 2 og B2 Dispensasjonssøknad parkering.

## Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

**Beskrivelse:**

Se vedlegg B1 dispensasjonssøknad

**Begrunnelse:**

Se vedlegg B1 dispensasjonssøknad

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Reguleringsplan

**Navn på plan:** r0285

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

**Kontaktperson:** Tor Inge Askim

**E-post:** toringe@lusparken.no

**Telefon:** +4799785489

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** Lusparken Arkitekter

**Organisasjonsnummer:** 975801950

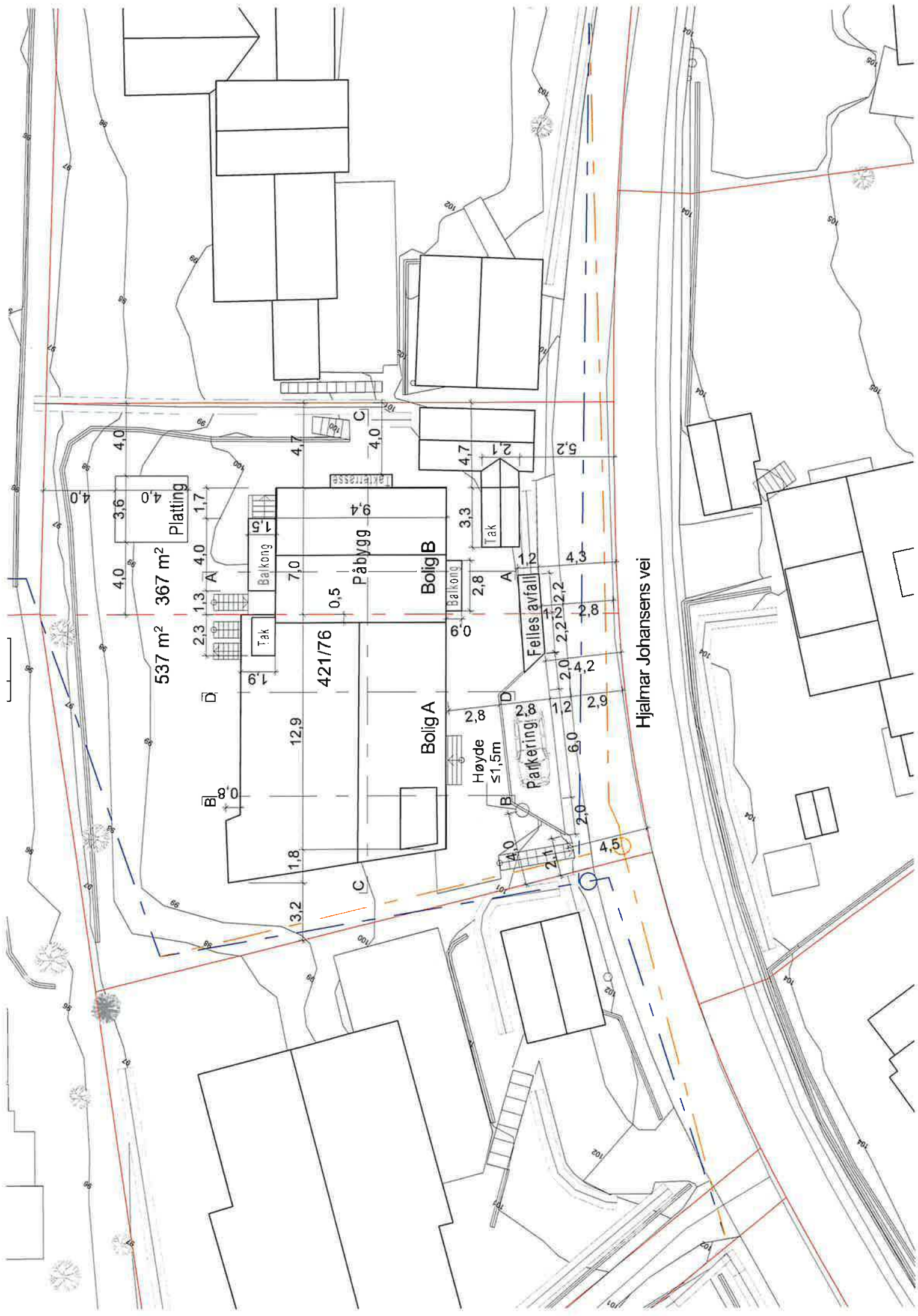
**E-post:** firmapost@lusparken.no

**Postadresse:** Brattørgata 5, 7010 Trondheim

## Nabovarselet er signert av

TOR INGE ASKIM på vegne av LUSPARKEN ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



537 m<sup>2</sup> 367 m<sup>2</sup> Platting

421/76

Bolig A

Bolig B

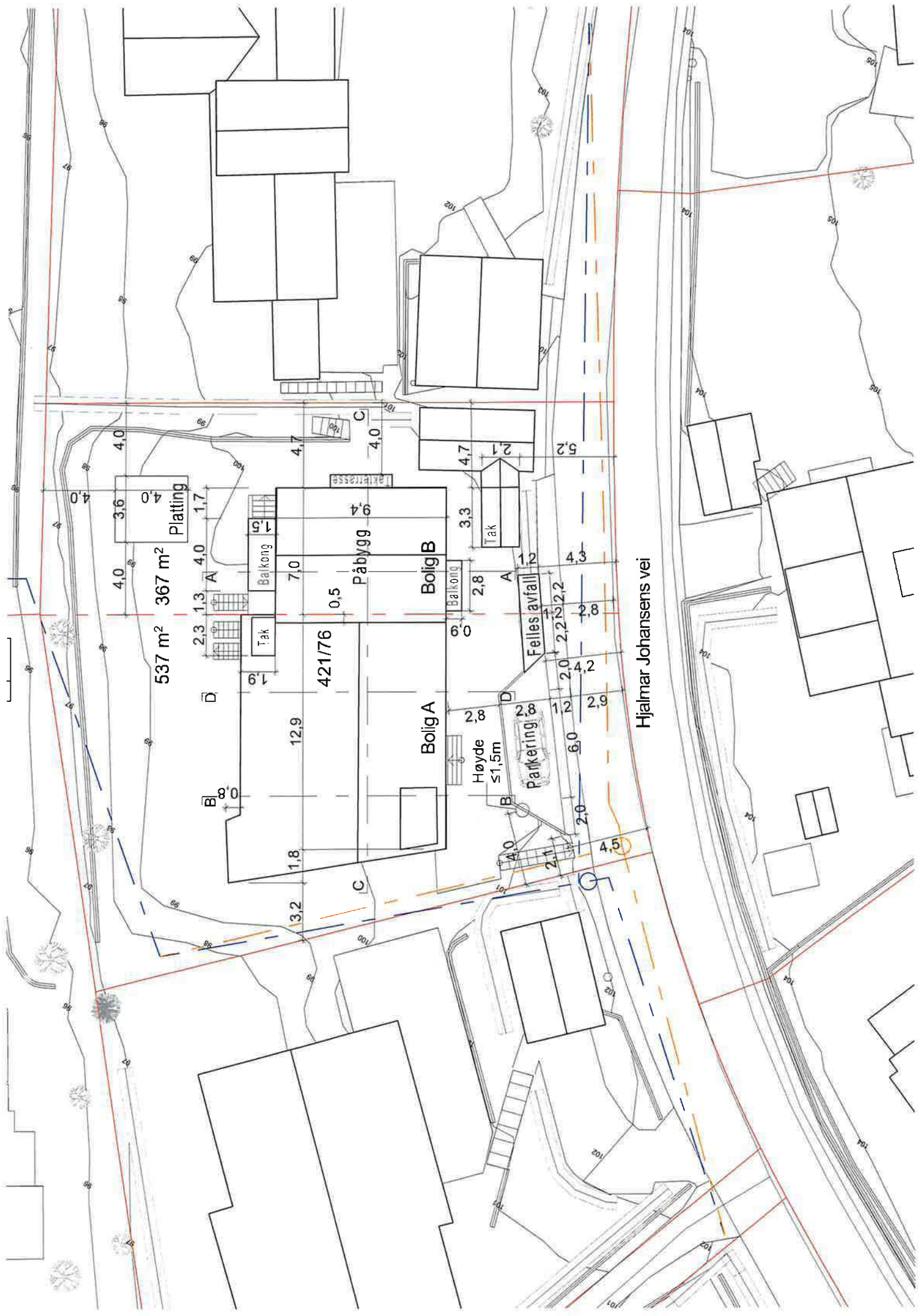
Påbygg

Høyde ≤ 1,5m

Parkering

Fellesavfall

Hjalmar Johansens vei



789/65

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 789/65

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 16.6.65	Sak nr. 65/Ø42
Matr.nr.	24, Sverdrups vei		

Søknad av 10.5.65 fra Ørvar Helgesen ved ark. Øyasæter om oppførelse av enebolig av tre i en etasje med innredet sokkeletasje, areal 205 m<sup>2</sup> + garasje, inneholdende 6 rom og kjøkken, bad og w.c. vaskerom. Garasjen ligger 1 meter fra gjerdelinjen. Dette forholdet er godkjent av byplanrådet 4.5.65.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner planene og anbefaler dispensasjon gitt fra bygningslovens § 114 og Trondheim vedtekt til samme for oppførelse av trebygning med arealstørrelsen 205 m<sup>2</sup>. Målsatte tegninger med sendes inn, samt redegjørelse for peisens utførelse.

Bygningsrådet godkjenner oppførelse av garasje foran byggelinjen i samsvar med byplanrådets vedtak av 4.5.65. På tomtem hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Disp.andragende må sendes inn for behandling i departementet.

Sendes herr Ørvar Helgesen til underretning.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 10.7.65



H. Semmelmann

Denne godkjenning er gitt i medhold av bygningsloven og er IKKE å forstå som byggeløyve eller registreringsbrev etter gjeldende bestemmelser om mengderegulering av byggevirksomhet. Nærmere opplysninger fås ved henvendelse til forsyningsnemnda.

Overtredelse eller medvirkning til overtredelse av mengdereguleringsbestemmelsene er straffbar og kan føre til inndragning.

Byggeløyve eller registreringsbrev er nødvendig som legitimasjon ved søknad om tilbakebetaling av planleggingsavgift.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Sverdrups vei 24		den 6.10.65	Sak nr. 65/1483

Brev av 20.9.65 fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet hvori meddeles dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 114, pkt. 1 (i lov av bygningsvesenet), for oppførelse av trebygning med areal større enn loven bestemmer.

Byggherre er Ørvar Helgesen og frue.

Vedtak.

Ref.

J.-nr.

789/WS Garage

Rekv. Ast. 9-12-65

8-3-66

# Byggeomeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

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 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

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

1. Byggeomeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeomeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i ~~Strinda~~ TRONDHEIM

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at

Sak nr.	Behandlet
650842	16. JUN. 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

Sverdrups vei 24 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Enebolig i tre/betong

Annn. Nr. 10, -  
 Worden 270, -  
 Tingh. 10, -  
 Nr. 290, -

Mottatt  
 31 MAI 1965  
 Bygn. råd. j.nr.

Trondheim den 10. mai 1965.

Byggherre: Kondit. m. Örvar Helgesen (egenhendig underskrift.)

Adresse: Brattørgata 2, Trondheim.

Anmelder: Ark. MNAL Jarle Öyasæter

Adresse: Kongens gt. 66, Trondheim.

Ansvarshavende: Anmeldes senere

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse 1340 m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 205 m<sup>2</sup> + garasje

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningssjefen vedlegges byggeomeldelsen):

Situasjonsplan, m. 1:500, og planer, snitt og fasader, m. 1:100, utarbeidet av ark. MNAL Jarle Öyasæter.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamente-  
ring:  
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)  
Fjellgrunn. Fundamenter til fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
4" drenerør rundt utgravd kjeller.  
Vann og kloakk tilknyttes kommunens nett, kfr. sit.plan.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
Kfr. situasjonsplan.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:  
Laminerte tredragere over kjeller og 1. etasje. Herpå vanlig bjelke-  
lag. Kfr. konstb.skisser og beregninger for dragere og søyler,  
utarbeidet av siv.ing. Petter Aune.
- § 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):  
Kvittering for rek.brev vedlagt.
- 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 arbeider-  
vernloven skal vedlegges)  
=
- § § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
Kfr. situasjonsplan.
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29. 35-37.)  
=
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
Kfr. planer og snitt.
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:  
=
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)  
Kfr. planer.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:  
Trappeforbindelse til Sverdrups vei.  
Hellelagt trapp med innstøpt varmekabel.
- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:  
=
- § § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
Kfr. situasjonsplan. Minste avstand til nabogrense 4 m.  
Minste avstand til annen bebyggelse 15 m.

- § § 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):  
(Forskr. kap. 9)  
20 cm betong i grunnmur. 7,5 cm lettbetongisolasjon i utgravd del av kjeller. Betongsøyler i armert betong i samsvar med beregninger utført av siv.ing. Petter Aune.
- § § 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon): Yttervegger består utenfra (Forskr. kap. 5) og innover av tømmermannspanel, forhudningspapp, 4" ikke bærende stenderverk med 10 cm mineralullisolasjon i hulrom, diffusjonstett papp og finerte sponplater.
- Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):  
Hellelagt golv i underetasje/kjeller. Lecaisolasjon i forstue. Laminerte tredragere over kjeller bærer 2" x 8" bjelkelag med 10 cm mineralullisolasjon. Parkettgolv i hele boligetasjen. Laminerte tredragere over boligetasjen bærer 2" x 8" takbjelkelag med 10 cm mineralullisolasjon. Built-up-tak med fall til innvendig nedløp.
- § 86. Taktekning:  
(Se dept. forskrifter kap. 22.)  
Built-up-konstruksjon med papptekking. Singellag på topp.
- § § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)  
Trapp fra forstue til oppholdsrom,  $b = 100$  cm.  
 $O = 18,5$      $I = 25$     ( $2O + I = 62$ )
- § § 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: Ovn i forstue og peis i stue (Se dept. forskrifter kap. 17—30.) tilknyttes pipe med 2 stk. 1 st. x 1 st. røkløp. Oppvarming med Eswa takanlegg. 4" x 4" kanal over tak fra wc. 4" x 6" kanal over tak fra kjøkken, vaskerom og bad. Forøvrige ventiler i yttervegg i h.h. til forskrifter.
- § § 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:  
Rommenes gulvflate er påført planene. Alle rom har lysareal større enn 1/10 av golvarealet.  
Etasjehøyde kjeller 220 cm, Etasjehøyde overetasje 235 cm.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:  
Vaskerom med tørkeskap i overetasje. Garderober i samsvar med planer. Matbu og brenselrom i kjeller.
- § 109. Klosetter:  
Separat wc i kjeller.  
WC i boligetasjens baderom (2 stk.)
- § 148. Innhegning:  
I samsvar med vedtekter.  
Ytterligere opplysninger:  
-  
Gjeldende servitutter:  
-

Sendes byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 26 juni 1965  
For bygningsjefen

Vedlagt følger (vedlagt) 1) Ytterveggens planer i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.

Bygningens utvendige vegger og tak er utført i henhold til avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, og avsnitt 2 og 3 av Bygningskontrollens Byggesakerlov, 1964, som gjelder for bygningens utvendige vegger og tak.





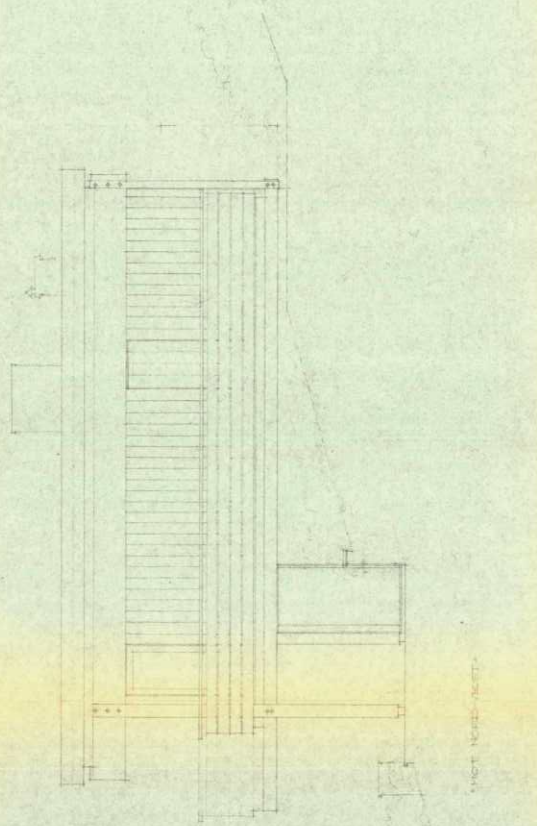




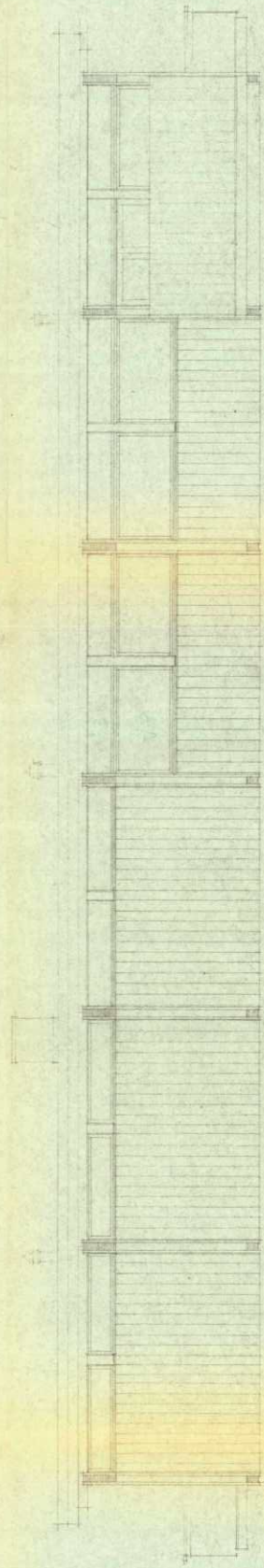


Švėdukių rai. 24.

1611-17  
- 2 DESIŪGAS  
Bym. rai. 17 789/65



\* PICT. NORTH - NORTH \*



\* PICT. SOUTH - SOUTH \*

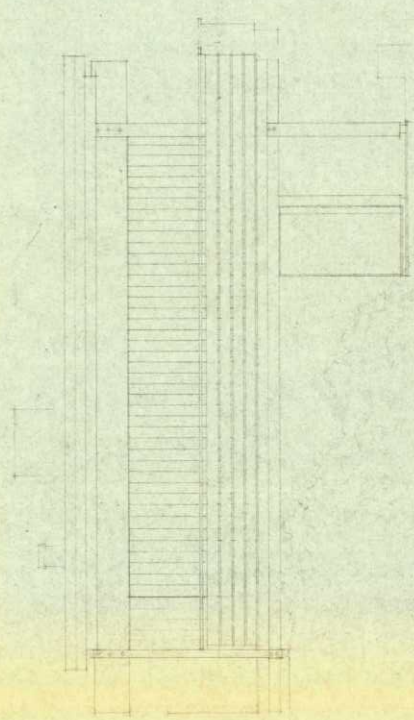
Architect: [illegible]  
1988.09.15

№	Įrašas	Parab.	Įraš.
1	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
2	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
3	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
4	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
5	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
6	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
7	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
8	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
9	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
10	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
11	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
12	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
13	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
14	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
15	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
16	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
17	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
18	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
19	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
20	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
21	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
22	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
23	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
24	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
25	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
26	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
27	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
28	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
29	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
30	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
31	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
32	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
33	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
34	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
35	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
36	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
37	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
38	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
39	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
40	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
41	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
42	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
43	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
44	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
45	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
46	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
47	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
48	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
49	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
50	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
51	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
52	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
53	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
54	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
55	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
56	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
57	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
58	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
59	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
60	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
61	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
62	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
63	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
64	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
65	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
66	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
67	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
68	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
69	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
70	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
71	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
72	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
73	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
74	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
75	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
76	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
77	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
78	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
79	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
80	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
81	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
82	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
83	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
84	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
85	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
86	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
87	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
88	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
89	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
90	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
91	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
92	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
93	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
94	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
95	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
96	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
97	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
98	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
99	Projektas patvirtintas	1988.09.15	
100	Projektas patvirtintas	1988.09.15	

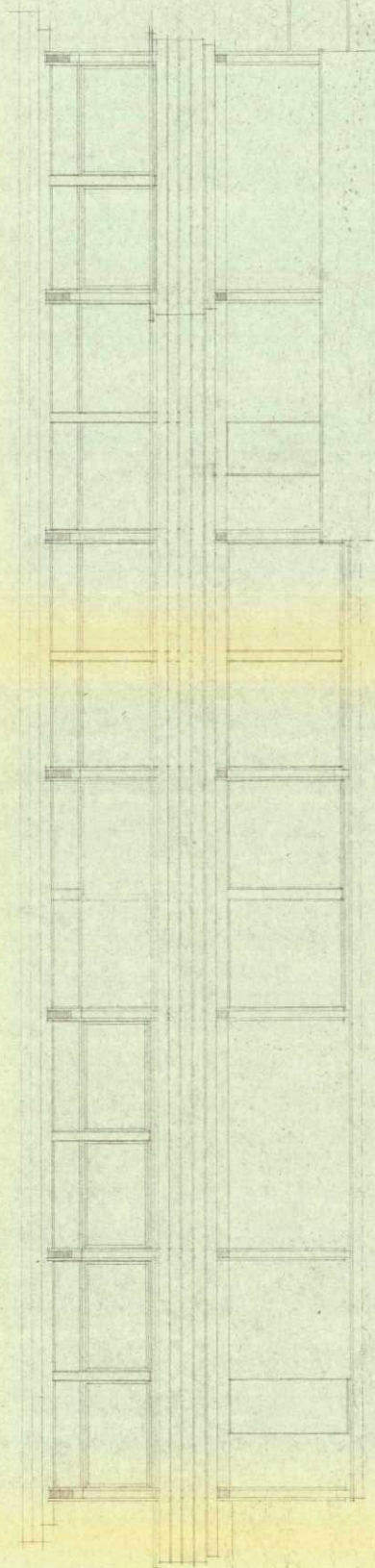
13

Sandtrüps vei 24

Mottak  
- 2 DESEMBER  
Bygn. ark. nr. 789/65



\*MOTT. 6. DESEMBER 1965\*



\*MOTT. NOBIS-ARKIT.\*

Arkitekt: KONGSBERG, TRONDHØJ  
Til: SANDTRÜPS VEI 24, TRONDHØJ

Arkitekt	Byggher	Bygn. nr.	Bygn. nr.	Bygn. nr.
KONGSBERG, TRONDHØJ	SANDTRÜPS VEI 24, TRONDHØJ	789/65		
Bygn. nr.	Bygn. nr.	Bygn. nr.	Bygn. nr.	Bygn. nr.

JB

15

ARKITEKT MVA



## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstilling av tiltak](#)



Trondheim

## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	421	121	0	0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Oversiktskart for 421/121

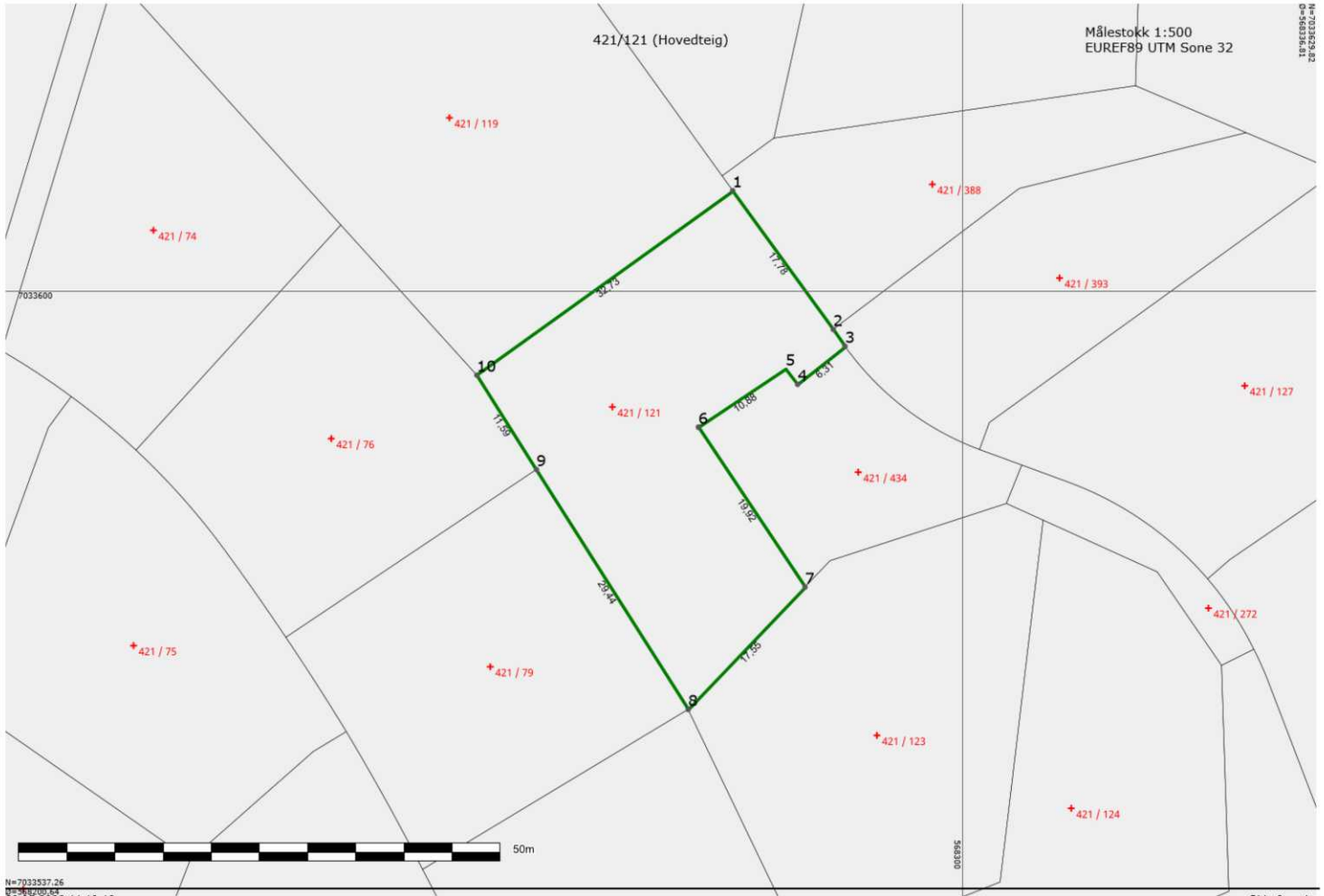
Målestokk 1:1000  
EUREF89 UTM Sone 32



421/121 (Hovedteig)

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32

N=7033537.26  
E=7033600.00



N=7033537.26  
E=7033600.00  
29.05.2026 11:10:16

## Areal og koordinater

Areal: 972,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033587,99 Øst: 568263,70

### Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7033610,43	568276,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,78	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033596,04	568286,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,12	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033594,30	568287,84	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,31	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033590,35	568282,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,04	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033591,96	568281,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,88	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033585,91	568272,63	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,92	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033569,34	568283,69	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			17,55	Ikke hjelpelinje		11	
8	7033556,65	568271,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,44	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033581,52	568255,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,59	Ikke hjelpelinje		11	
10	7033591,31	568249,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,73	Ikke hjelpelinje		11	



Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverdrups vei 24 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Loddtrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Byggetiltak		Søknad om deling etter 2014 (linje)
	Takoverbygg		Bolig		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Vegundergang
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



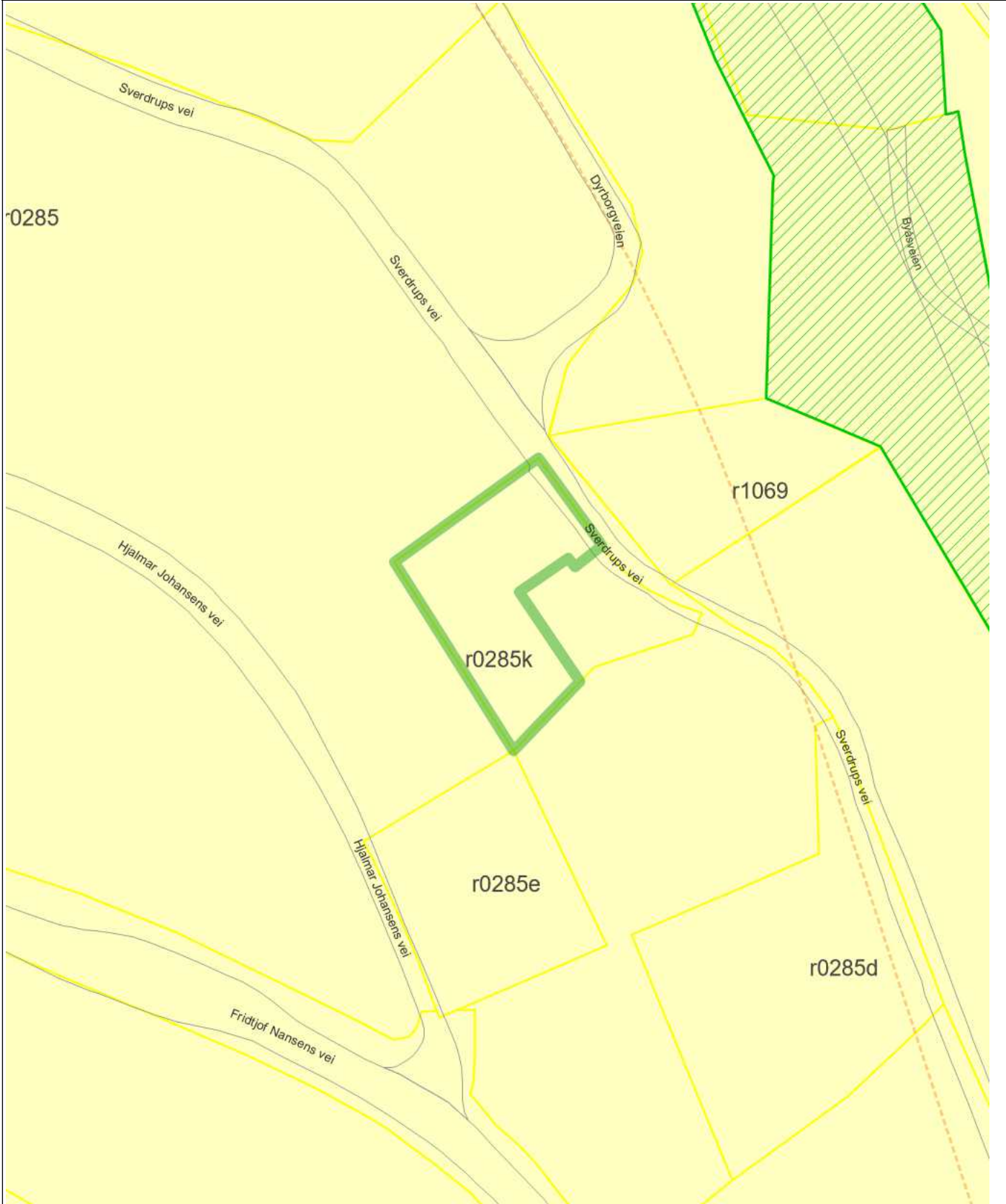
Trondheim

# PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverdrups vei 24 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Riksveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

For området skal foruten de nuværende bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark § 23, 4de sone, med de i §§ 114 og 115 anførte særbestemmelser for trebygninger gjelde følgende bestemmelser :

Tomtedelingen og husenes størrelse og plasering skal i det vesentlige følge den vedtatte plan, såfremt bygningsrådet ikke finner å kunne tillate undtagelser herfra.

På tomtene merket A tillates bare opført våningshus med 1 leilighet.

På tomtene merket B tillates våningshus med inntil 2 leiligheter.

På tomtene merket C tillates våningshus med inntil 4 leiligheter.

På de med x merkede tomter kan butikker innpasses i husene.

Garasjer kan kun anlegges der hvor bygningsrådet finner å

fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate undtagelser.

kunne tillate det. De skal fortrinsvis anordnes i eller i umiddelbar tilslutning til våningshusene.

Taktekningen bestemmes av bygningsrådet.



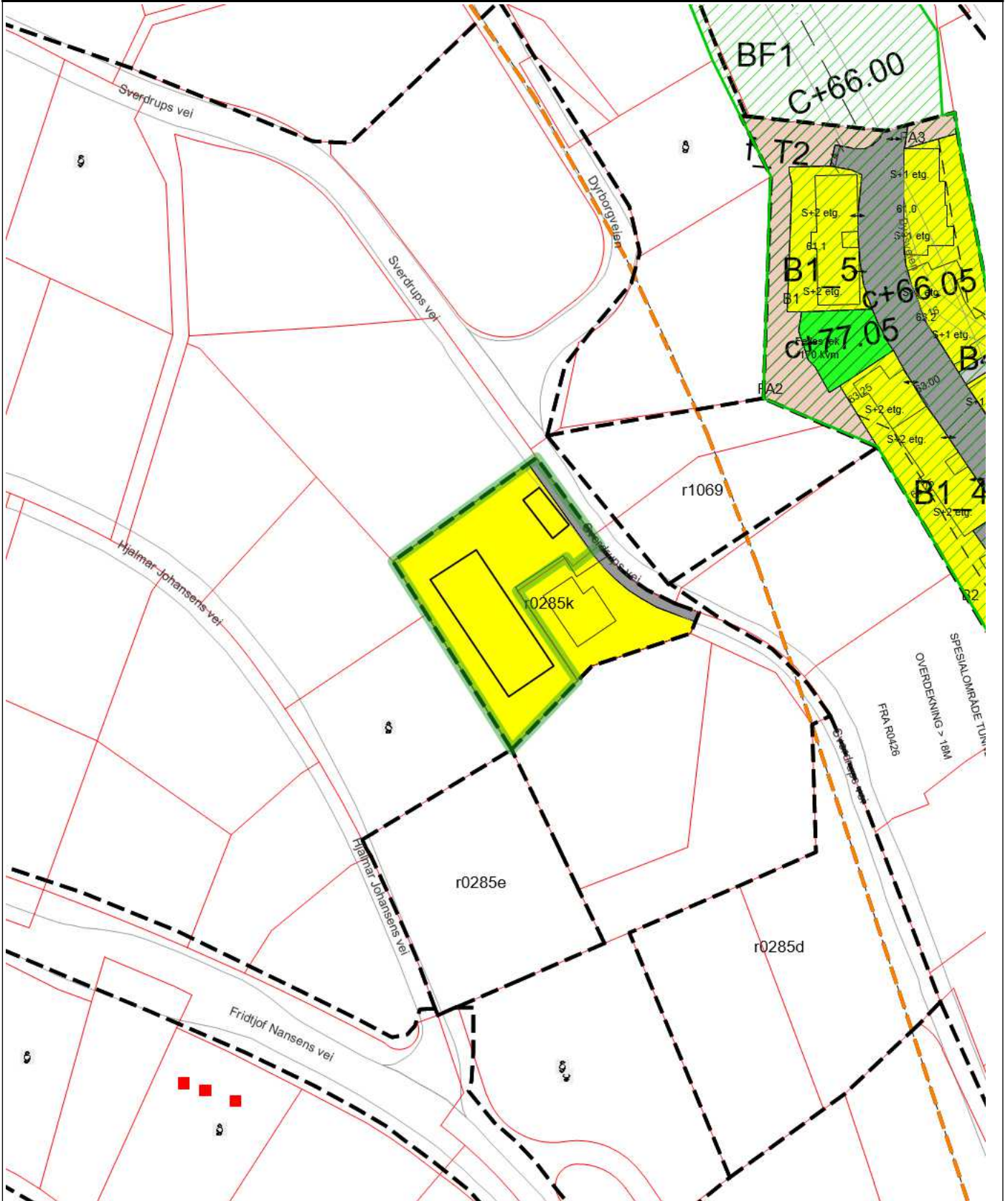
Trondheim

# Reguleringsplaner





























Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverdrups vei 24 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 RpOmråde vedtatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg	 Riksveg gatenavn .
 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Plan dispensasjon punkt	 Avslag dispensasjon	 RpFormålGrense
 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Måle- og avstandslinje	 Bolig	 Kjøreveg
 Felles avkjørsel	 Felles gangareal	 Felles lekeareal
 Annet fellesareal	 RpGrense	 Regulert senterlinje
 Restriksjonsområde flyplass		



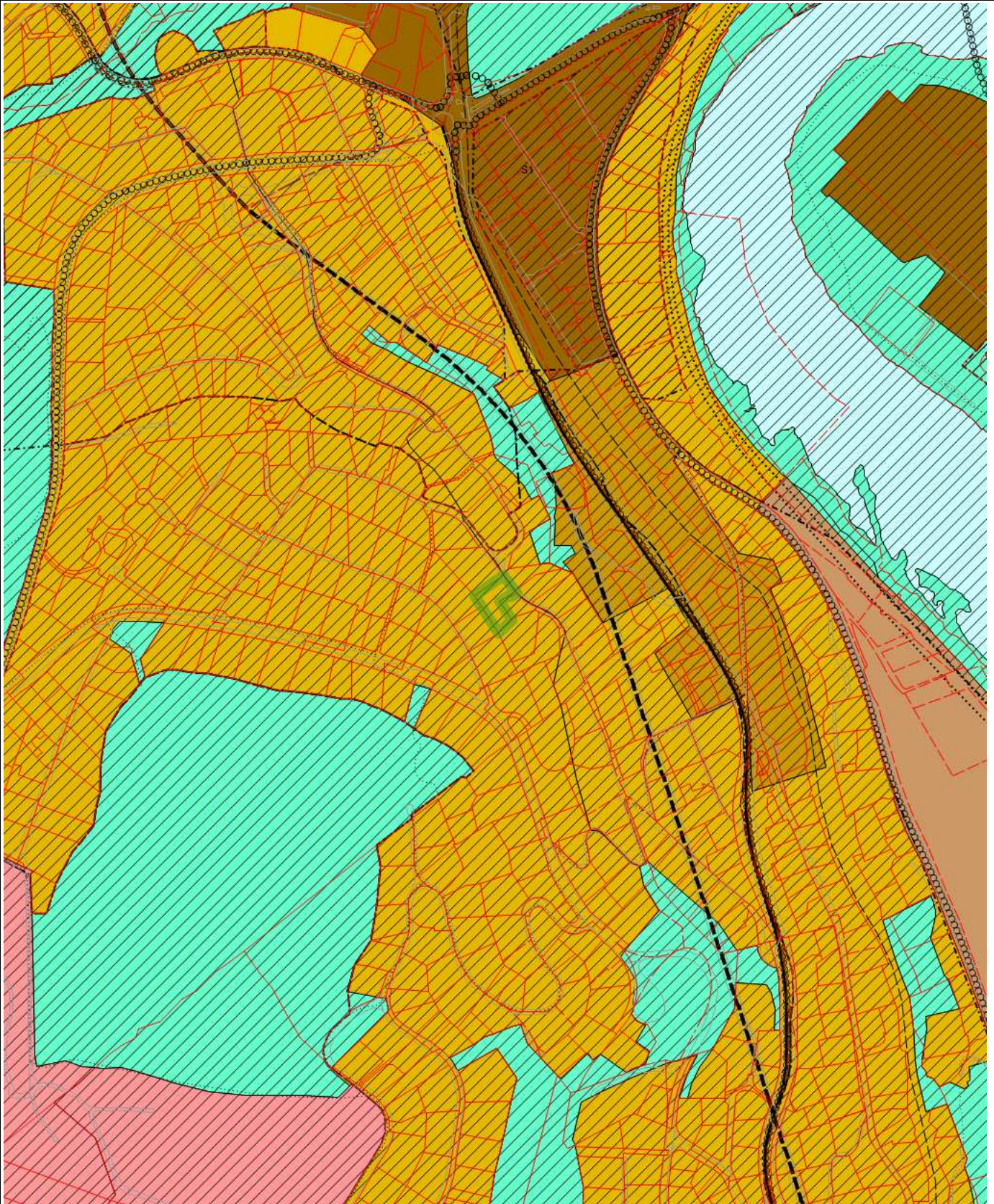
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverdrups vei 24 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

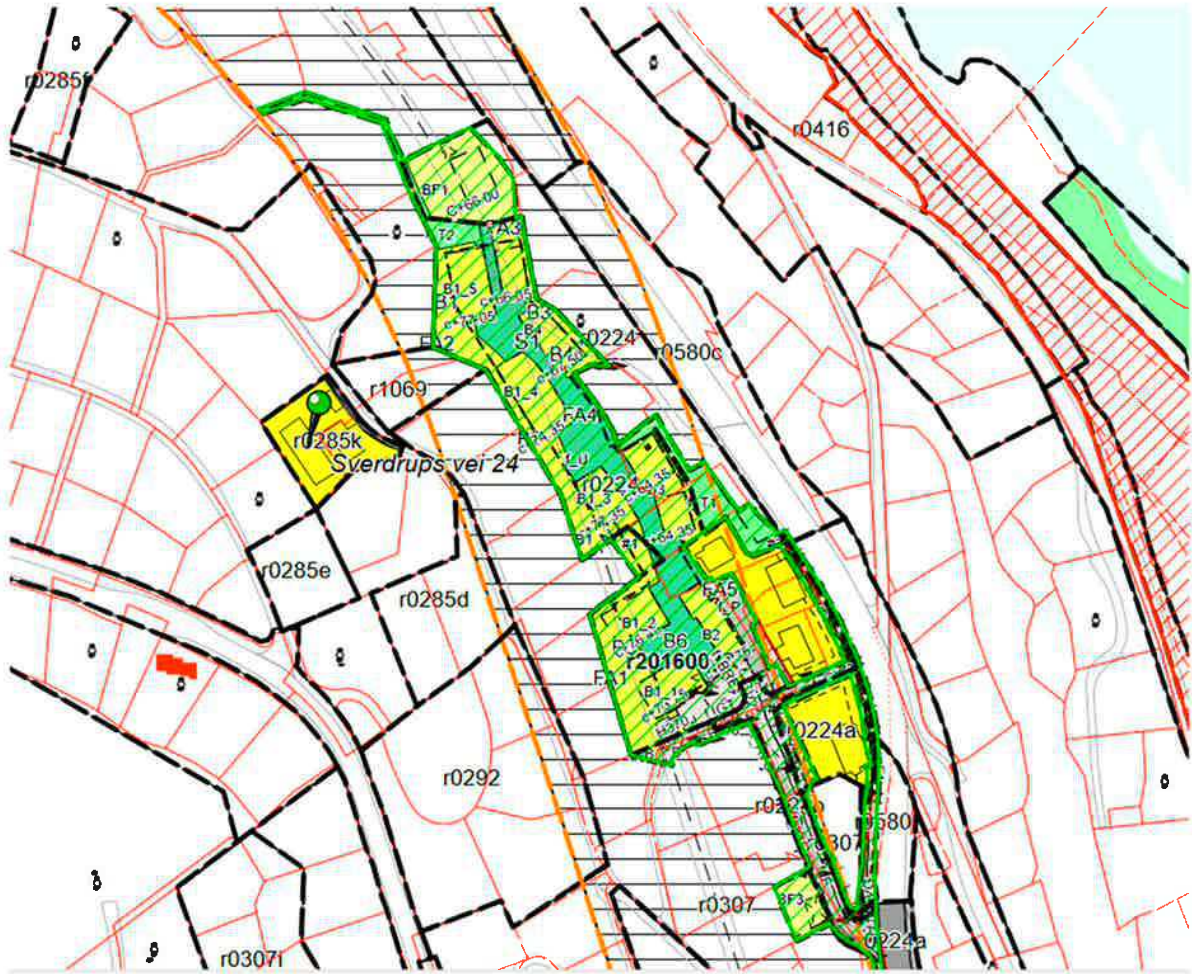


Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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



Dok.nr. 11508 dagbokført 12/10. 66  
Trondheim byskriverembete

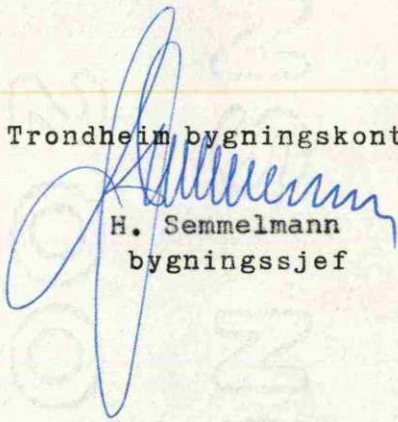
Følgende heftelse skal tinglyses på  
Sverdrups vei 24  
Eier: Ørvar Helgesen

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trond-  
heims vedtekt til samme, er eier av  
Sverdrups vei 24

i henhold til bygningsrådets vedtak av 16.6.65

pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den  
på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i  
utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopp-  
arbeidelse av den (de) til eiendommen førende  
gate (r).

Trondheim bygningskontroll

  
H. Semmelmann  
bygningssjef





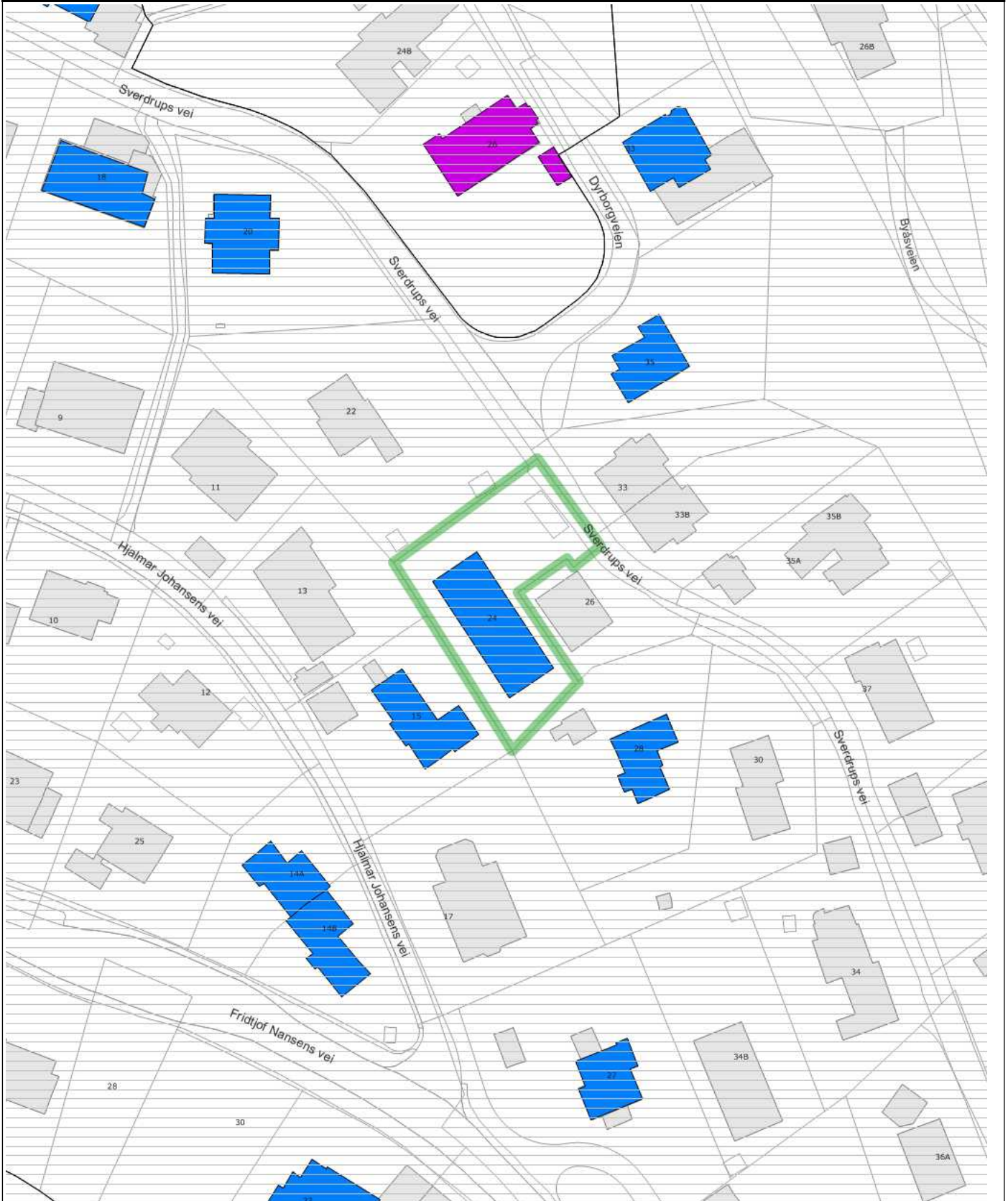
Trondheim

## Kulturminnekartet


Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 121	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverdrups vei 24 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				




Målestokk  
1:1000




# Tegnforklaring

 Hensynssone i  
Kommuneplanens arealdel

 Bygningsinfo matrikkel

 Eiendomsgrenser


 Gang- og sykkelveg

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

 C: Antikvarisk verdi


Fotolenker

 Udefinert bygning

 Veg

Riksveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 B: Høy antikvarisk verdi

InfoAksomhet

 Bygning

Husnummer

Fylkesveg gatenavn .

# Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

## Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

# Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden




[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim. Byantikvaren kan kontaktes på e-post: [byantikvaren@trondheim.kommune.no](mailto:byantikvaren@trondheim.kommune.no)
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

## A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

## Freda bygning

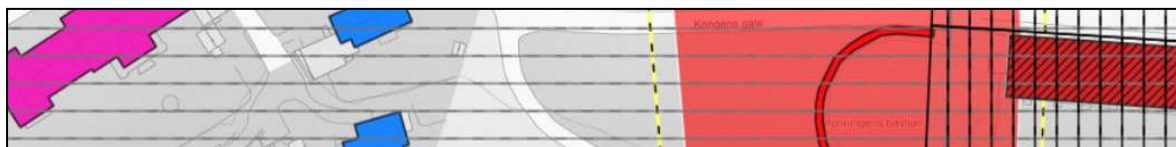
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråkravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

## Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til [kulturminnesok.no](http://kulturminnesok.no). Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

## Bevaringsområde i reguleringsplan

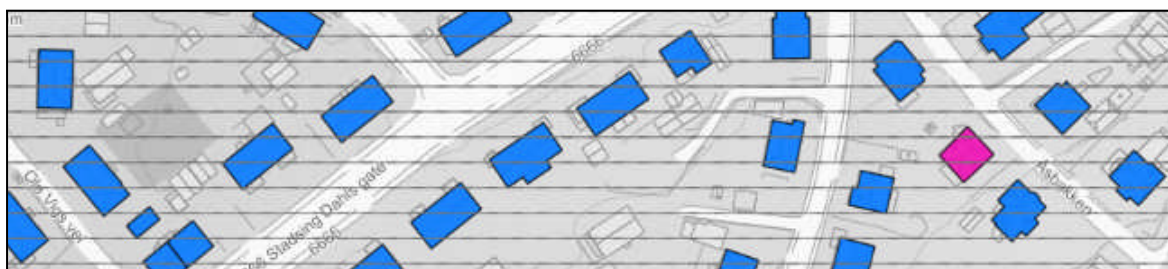


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

**Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet:** Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

## Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



DAGBOKFØRT  
*mit*  
24. JUN 85 14513  
BYSKRIVEREN I  
TRONDHEIM

## E R K L Æ R I N G.

Som hjemmelshavere til gnr. 421 bnr. 121 Sverdrups vei 24 og gnr. 421 bnr. 123 Sverdrups vei 28 gir vi herved eierne av gnr. 421 bnr. 80 og 383 Hjalmar Johansens vei 17 og 17 B rett til å legge avløpsledning over våre eiendommer, og at de har vedlikeholdsrett til denne. Tillatelsen er betinget av at eierne (forelegges og) godkjenner (kart som viser) hvor ledningen skal gå over våre eiendommer. Videre er betingelsen avhengig av at eierne av gnr. 421 bnr. 80 og 383 sørger for skikkelig gjenlegging av ledningstraseen og også etter ett års forløp, sørger for at eventuelle setninger og lignende blir utbedret uten unødige forsinkelser.

Trondheim, den 29/5. 1985

Eier av gnr. 421 bnr. 123

*Karl Viggo Persson*  
Karl Viggo Persson

Eier av gnr. 421 bnr. 121

*Ørvar Helgesen*  
Ørvar Helgesen

Eier av gnr. 421 bnr. 80 og 383

*Gro Persson Trodahl*  
Gro Person Trodahl

*Stampet kr. 5,-*



**E r k l æ r i n g .**

=====

Eierne av Sverdrups vei 28 og 30 gies rett til adkomst-  
vei og ha liggende vann- og kloakkavstikker over nabo-  
grunn, Sverdrups vei 24, som inntegnet på kart  
*berende hos byingeniøren.*

Vedlikeholdet av adkomstveien, vann- og kloakkavstikker  
påhviler eierne av Sverdrups vei 28 og 30.

*Richard Persson*  
Richard Persson

*Karl O. Persson*  
Karl O. Persson

Trondheim 30.oktober 1974

*Andreas*  
*leder av Sverdrups vei 24*

Verdien av de gitte rettigheter settes etter beste  
skjønn til kr. 500,- .

*SP*

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 EL-BIL 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Sverdrups vei 24, 7020 Trondheim  
Gnr. 421, Bnr. 121, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

164260167

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:**

Stig Johansen

**Telefon / Mobil:**

73 50 51 30 / 414 00 299

**E-post:**

stig.johansen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
-