

# Fridtjof Nansens vei 39B



## Innhold

5

Velkommen til Fridtjof Nansens vei 39B

---

6

Nøkkelinformasjon

---

22

Eiendommen


---

31

Tekniske dokumenter

---





Det står en eldre  
garasje på tomten ca  
16m<sup>2</sup>, dagens eier har  
prioritert hageareal  
fremfor gårdsplass i  
front av garasjen.



Velkommen til

# Fridtjof Nansens vei 39B



Rikt beplantet hage med blant annet planter, busker og frukttrær.

# Fridtjof Nansens vei 39B

Prisantydning	7 750 000
Omkostninger	213 718
Totalpris	7 945 018

Bruksareal	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	136 m <sup>2</sup>
BRA-e	4 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	6 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	610 m <sup>2</sup>
Byggeår	1958





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Fridtjof Nansens veg 39b - En flott og innholdsrik enebolig med 3 soverom (opprinnelig 5) og 2 bad. Herlig utsikt utover byen!



Flere sitteplasser på tomten hvor utsikten kan nytes.





Eiendommen ligger skjermet til, og herfra er det fin gangavstand til buss- og trikkeforbindelse til og fra sentrum.



Hagen er innbydende med rik beplantning, og en trivelig og lun hagestue.





Stua er på ca 25m<sup>2</sup>, og har plass til både spisestue og sofakrok.



Du får godt naturlig lys inn på stua fra store vindusflater.





Denne nydelige  
utsikten nytes fra  
stua!





Original kjøkkeninnredning i god stand, modernisert og oppgradert med mer moderne løsninger.



Ekstra kjøkkenbenk og spise plass i teak kler rommet godt.





Flott utsikt for morgenkaffen!



Romslig gang på 8m2 hvor gammelt panel er gjenbrukt som kontrastvegg.





Badet i 1 etasje er ca 4,5m<sup>2</sup> og ble oppgradert i 2015. Innfelt badekar med dusjgarnityr.



Bad/vaskerom i sokkel på ca 8,5m<sup>2</sup> totalt. Rommet ble oppgradert i 2015.



Detaljer fra badet.



Veggmontert toalett, og gulvflis på 60x60cm gir enkel rengjøring.





Soverom II i 1 etasje er ca 8,5m<sup>2</sup>.



Soverom III som ligger i sokkel er på 10m<sup>2</sup>.



Hovedsoverom på ca 10m<sup>2</sup>. Plassbygd garderobeløsning.





Arbeidsrom/kjellerstue på ca 16,5m<sup>2</sup> - dette var opprinnelig 2 soverom.



Godt lys og utsikt selv fra sokkelen.





Her er mange hyggelige kvelder tilbrakt i ly for været.



Utsikt også fra hagestua.





Del av kjellerstua med tv-krok. Peisovn varmer effektivt opp.




Hobbyrom/bod i sokkel på 7,5m<sup>2</sup>.



Grovkjøkken/bod i sokkel på ca 5m<sup>2</sup>





Boligen ligger fint til  
rett ved Utsikten på  
Byåsen.







# Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 140,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 136,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Selgers historie om boligen

For noen år siden hendte det at to blide eldre damer stanset på veien og kikket inn i hagen vår, de sa at de syntes den var fin. De kunne fortelle at de var søstre, og at de hadde vokst opp i dette huset. De var del av en søskenflokk på fire som flyttet hit fra Lademoen da huset sto ferdig i 1958. Det var faren som hadde bygd det, og familien bodde her helt til vi kjøpte huset i 2001. Huset hadde fremdeles et veldig tydelig 50-tallspreg, med stormønstrede tapeter, spattede linoleumsgulv og en bred dør med mønstret glass inn mot stua. Enda, etter kanskje 40-50 år er fortsatt hagen vår preget av vekster som fruen i huset den gang hadde plantet og stelt, den skinnende hvite syrinen, den velduftende busken med minst hundre små gule roser, brudeslør og sverdliljer, ripsbusker og rabarbra.

Vi spurte om de ville komme inn for et gjensyn ... det ville de gjerne. De gledet seg over detaljene, de var glade for at vi hadde tatt vare på så mye. Skohylla i gangen, blanke teakdører med elfenbenshvite dørhåndtak, lakkerte plassbygde skapdører, vasken på badet. En av dem lar fingrene kjenne på en velkjent lysbryter på et soverom, og minnes også glasskuppelen i taket. Begge synes her var fint, moderne, samtidig som mye fra deres barndomshjem fikk skinne gjennom.

Over kaminen, på brannmuren, er det malt en solnedgang i Stillehavet, med høyreste palmer over stranden, eksotiske blomster, kaktus, en apekatt,

noen rare insekter. Maleriet er malt av onkelen til damene, som nå fikk se fresken på nytt. Onkelen hadde vært maler – kanskje var dette en innflytningsgave til broren, husbyggeren. På stranden var det opprinnelig malt en hulahulapike i stråskjørt, var vi blitt fortalt. Men fruen i huset hadde forlangt at piken i stråskjørt måtte overmales. Her var for mye innsyn fra veien utenfor, mente hun, de nakne brystene kunne vekke sjenanse. Alle lo av dette, og vi diskuterte hvor piken kunne være skjult.

Damene muntret seg over at vi hadde beholdt den sensurerte utgaven av maleriet – og over at vi hadde hentet frem mange ting de kunne huske, men som hadde vært skjult da vi overtok her, som overgrodde helleganger og serveringsluka fra kjøkkenet inn til stua.

Nå er det vår tur til å forlate. Gjennom 23 år har også vi satt preg på stedet både ute og inne. Fruktrær og enda flere bærbusker, drivhuset (eller sjåen som Elin liker å si), nye bad og arbeidsrom, plassbygde hyller, teakbenken på kjøkkenet – bygget av teakplanker vi fant på kvisten.

Nå er det bare å håpe at huset finner nye folk som kan se det som noe mere enn et 'objekt med behov for renovering'. Vi håper at dem som nå overtar her vil verdsette stilen og egenarten, selv om det opprustes og sikkert moderniseres. Om noen år er det kanskje vi som henger på gjerdet og synes at det er fint her.

## Innhold

1 etasje; Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Sokkel; Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue, bod og bod/grovkjøkken.

Utendørs; Garasje og hagestue.

## Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt. Garasjen er av eldre årgang, ca 16m<sup>2</sup>.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
Er arbeidet byggemeldt?

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 4

TG 2: 26

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering

Det foreligger ingen informasjon om at det er foretatt oppgraderinger på boligens utvendige fuktsikring etter opprinnelig byggeår. Utførelse er derfor ukjent og den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Selve dreneringen ligger under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkel ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.

-Grunnmur og fundament

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på noe begrenset kontroll da

delene av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendig er vegger mot terreng i bod/grovkjøkken utført og kledd med plater. Det ble påvist riss- og sprekkdannelse på tilbygd bod i sokkel(TG 3)

-Krypkjeller

Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at

det ikke er etablert noen fuktsperre mot grunnen og konstruksjonen vurderes å være for dårlig ventilert. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at krypkjellerne vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

-Rom under terreng

Mindre deler av vegger mot terreng er utført og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved hulltaking på vegg mot terreng i bod/grovkjeller ble det påvist feil oppbygning og fuktavvik opp mot faregrensen for sopp- og råteskader. Ved fuktsøk i fritt eksponert grunnmur ble det påvist forhøyede fuktverdier og det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk.

-Balkong, terrasse, platting

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det påvist for lavt rekkverk og manglende tekking mot underliggende bodareal.

-Vinduer og dører

Hovedtyngden av boligens vinduer og dører vurderes å være fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist flere avvik som blant annet stedvis noe fuktinntrekk i karm/omramming og behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. De fleste vinduer oppfyller ikke dagens krav til tetthet/energieffektivitet.

-Yttervegger

Boligens utvendige kledning vurderes å være av eldre ukjent dato. Det ble påvist flere skader/avvik som blant annet stedvis mye flassing i overflatebehandling, oppsprekking og fuktinntrekk. Videre bemerkes det at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musettingen vurderes å være mangelfull

-Loft (konstruksjonsoppbygging)

På boligens kaldloft ble det påvist en del fuktmerker og misfarging i undertak, samt noe soppdannelse. Det ble på befaringsdagen ikke påvist unormale



fuktverdier ved fuktsøk på tilfeldig valgte plasser. Videre bemerkes det at konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det er heller ikke etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Luftingen av kloakken er ikke tilfredsstillende isolert. Takgjennomføring fra opprinnelig ventilasjon fra våtrom er ikke tett/fjernet og selger opplyser at det her tidvis kan komme inn noe fukt ved spesielle værforhold.

#### -Renner og nedløp

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold.

#### -Takkonstruksjon

Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med skjevheter. Videre bemerkes det at takkonstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.

#### -Taktekking

Utvendig taktekking er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold. Den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### -Utstyr på tak

Stige/adkomst for feier er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.

#### -Etasjeskille og gulv på grunn

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik.

#### -Ildsted/Skorstein

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for en rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

#### -Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning: Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Oppsummering av avtrekk Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk over stekesonen.

#### -Trapp

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.

#### -Avløpsrør

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### -Vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### -Elektrisk

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Deler er av eldre dato og det foreligger ingen komplett historikk/dokumentasjon. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette og alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

#### -Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at den er plassert i rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.

#### -Ventilasjon

Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

#### -Våtrom: Baderom 1.etg

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innbygd systerne eller dokumentert annen godkjent løsning.

#### -Våtrom: Baderom/Vaskerom sokkel

Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav Oppsummering av ventilasjon: Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft til rommet. Påviste soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen kommer ofte av for dårlig ventilering.

#### Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

#### -Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

Det ble forsøkt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra bod/grovkjøkken, men det ble her påtruffet teglstein.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

### Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong(sparestein) og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet. 610,00 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring i begge etasjer, samt elektrisk i form av varmekabler og panelovner.

Energikarakter: G - Oransje

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 750 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 193 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 15 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 7 963 718,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 22 152,- for år 2024.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for april på kr 1 846,- i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har gått over til månedlig fakturering 2024, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 408 797,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 353 428,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Økonomi



# Offentlige forhold

## Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0307 og R0624a. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

På nabotomten Fridtjof Nansens veg 41 er tidligere bebyggelse revet, og det må forventes at det vil bli bygd ny bolig på tomten. Området er foreslått som hensynssone, og det er gitt føringer på at ny bolig skal oppføres med likt fotavtrykk som den som ble revet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 303002, tgl. 24.06.1957 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Sverdrups vei 39

Dnr. 303003, tgl. 24.06.1957 - Bestemmelse om vannledn.  
Rett for nærv. eiendom og Fr. Nansens vei 39B  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 303003, tgl. 24.06.1957 - Best. om vann/kloakkledn.  
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 303004, tgl. 24.06.1957 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om gjerde

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken-

og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller

utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no) eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en



bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe

annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Vi samarbeider med Ørland Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Elin Andreassen og Hein Bjerck.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Fridtjof Nansens vei 39B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 422, bnr. 348 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240110.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 8 950,00  
Tilretteleggelsesgebyr: 10 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91

66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

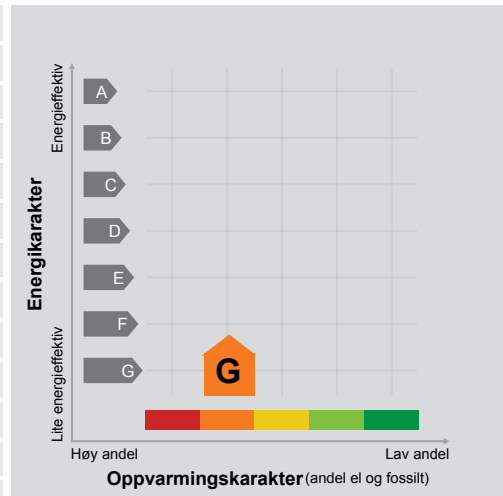
Prod. dato: 26.07.2024



# Tekniske dokumenter

# ENERGIATTEST

Adresse	Fridtjof Nansens vei 39B
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182203017
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	347e30bf-0c72-43ea-9cb8-aa6a4a1b4110
Dato	11.06.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	136
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fridtjof Nansens vei 39B  
Postnummer: 7020  
Sted: TRONDHEIM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0101  
Dato: 11.06.2024 11:08:33  
Energi merkenummer: 347e30bf-0c72-43ea-9cb8-aa6a4a1b4110

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 422  
Bruksnummer: 348  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 182203017

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### 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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 5: Isolere lofts Luke

Lofts Luke isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

### Tiltak 7: 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 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 13: 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 14: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 26: 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 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	12400110		
<b>Adresse</b>	Fridtjov Nansens vei 39B		
<b>Postnummer</b>	7020	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2000	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	23år5mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Tryg	<b>Polise/avtalenr.</b>	6506545
<b>Selger1fornavn</b>	Hein	<b>Selger1etternavn</b>	Bjerck
<b>Selger2fornavn</b>	Elin	<b>Selger2etternavn</b>	Andreassen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Her var en lekkasje fra bad oppe til bad i sokkel, men skaden ble utbedret under renoveringen av begge badene i 2015. Kan komme lukt fra sluk i vaskerom om vannlåsen tørker ut, løses ved å etterfylle med vann.n

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Horneberg Bygg as

Redegjør for hva som er gjort og når

Begge badene ble totalrenovert i 2015

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ja, dette var en del av renoveringen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

Usikker

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Ikke ut over det som er nevnt om renovering av badene i 2015

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja



Kommentar

Tilstandsrapport fra 2000 sier at pipe trenger oppgradering, men vi har ikke hatt problemer, og feier har heller ikke gitt pålegg.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Kommentar

Men under vått vær kan det imidlertid komme fukt i uteboden under verandaen (fra 1963), sprek i muren og mangelfull drenering. Boden var ikke del av det opprinnelige huset (1958).

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Nei, men tilstandsrapport fra 2000 forteller at fasade sør er oppgradert i 1992, kledning, vindu dør. Det er også satt inn ekstra ventil i grunnmur sør for bedre luftgjennomstrømming i krypkjeller.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

ORAS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt sikringsskap, varmekabler og lys på begge bad 2015, samt vifte og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Huset over veien (Fridtjof Nansens vei 41) ble revet i 2023. Samme eier vil bygge ny enebolig med samme areal som det som ble revet.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fastmontert stige på tak, nylig pålegg fra feier, ikke gjort. Her er imidlertid metallstige på taket, festet i skorstein.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

Kommentar

Sokkel har vært utleid tidligere (før 2008) - her er egen inngang, soverom, stue, enkelt kjøkken og bad.

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Trondheim eier støttemur ovenfor boligen. Muren har sprekker. Dette følges opp av kommunen i løpet av sommeren 2024.

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

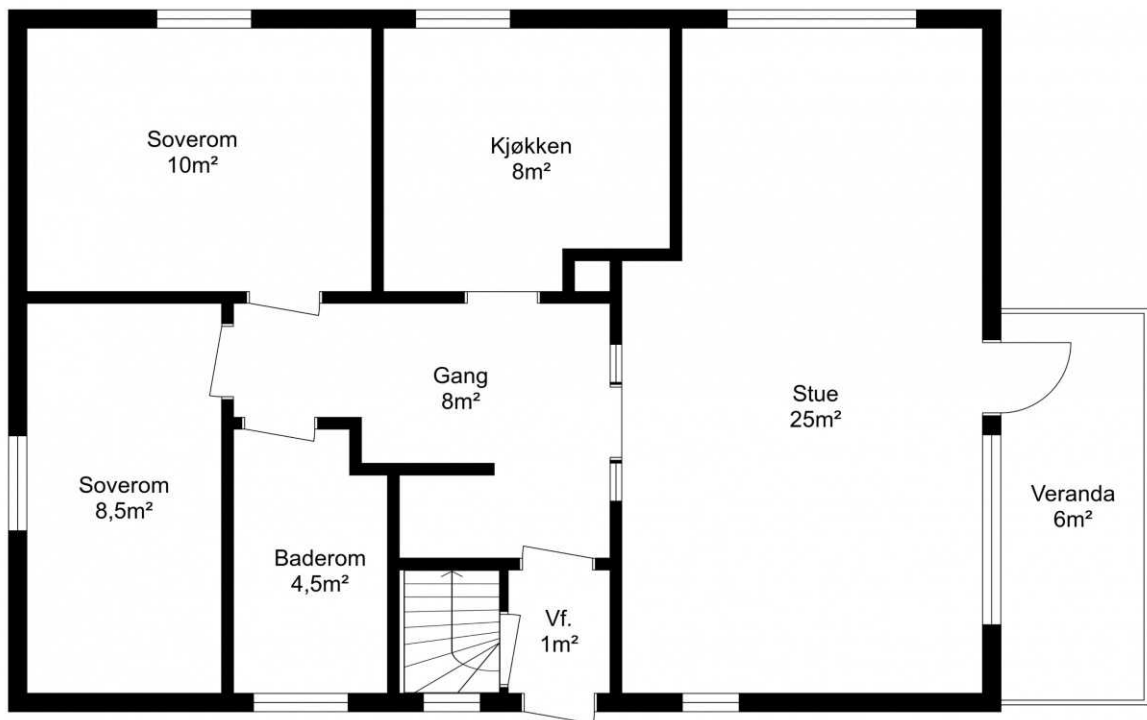
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



## Fridtjof Nansens vei 39B

### 1. Etasje

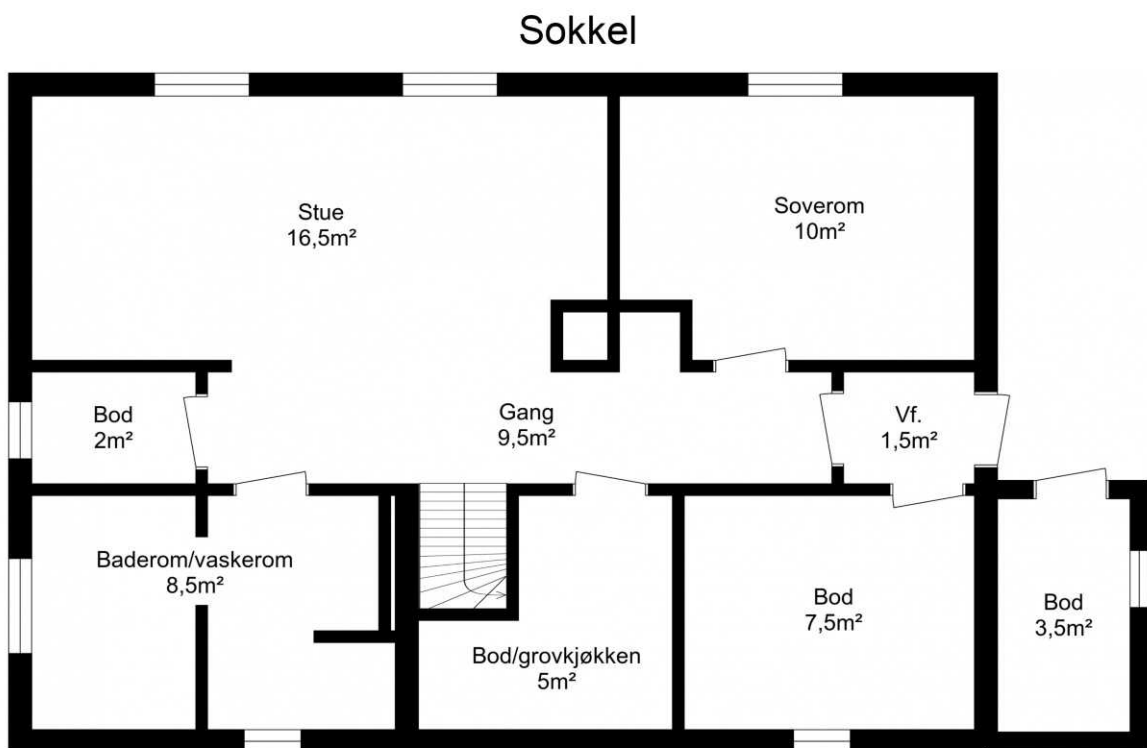


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Fridtjof Nansens vei 39B



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 140 m<sup>2</sup>

BRA-i: 136 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

26

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 422 BNR: 348

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Fridtjof Nansens vei 39B  
7020 Trondheim



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

## **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

## **Tilstandsgrad 2: 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

## **Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18165>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det foreligger ingen informasjon om at det er foretatt oppgraderinger på boligens utvendige fuktsikring etter opprinnelig byggeår. Utførelse er derfor ukjent og den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.

Selve dreneringen ligger under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkel ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendig er vegger mot terreng i bod/grovkjøkken utført og kledd med plater.

Det ble påvist riss- og sprekkdannelse på tilbygd bod i sokkel(TG 3)

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik på tilbygd bod anbefales utbedret.

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er etablert noen fuktsperre mot grunnen og konstruksjonen vurderes å være for dårlig ventilert.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at krypkjellere vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret. Videre anbefales det jevnlig tilsyn av krypkjeller som et forebyggende tiltak.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Mindre deler av vegger mot terreng er utført og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved hulltaking på vegg mot terreng i bod/grovkjeller ble det påvist feil oppbygning og fuktavvik opp mot faregrensen for sopp- og råteskader. Ved fuktsøk i fritt eksponert grunnmur ble det påvist forhøyede fuktverdier og det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk.



#### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret. Dette anbefales sett i sammenheng med oppgradering av utvendig fuktsikring.

---

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det påvist for lavt rekkverk og manglende tekking mot underliggende bodareal.

#### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

---

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Hovedtyngden av boligens vinduer og dører vurderes å være fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist flere avvik som blant annet stedvis noe fuktinntrekk i karmen/omramming og behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. De fleste vinduer oppfyller ikke dagens krav til tetthet/energieffektivitet.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

---

### Yttervegger

#### Oppsummering

Boligens utvendige kledning vurderes å være av eldre ukjent dato. Det ble påvist flere skader/avvik som blant annet stedvis mye flassing i overflatebehandling, oppsprekking og fuktinntrekk. Videre bemerkes det at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påvist skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

På boligens kaldloft ble det påvist en del fuktmerker og misfarging i undertak, samt noe soppdannelser. Det ble på befaringdagen ikke påvist unormale fuktverdier ved fuktøk på tilfeldig valgte plasser. Videre bemerkes det at konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det er heller ikke etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Luftingen av kloakken er ikke tilfredsstillende isolert. Takgjennomføring fra opprinnelig ventilasjon fra våtrom er ikke tettet/fjernet og selger opplyser at det her tidvis kan komme inn noe fukt ved spesielle værforhold.

#### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes en oppgradering/utskifting i tiden som kommer.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med skjevheter. Videre bemerkes det at takkonstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av takkonstruksjonen ved oppgradering/skifte av utvendig takteking.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Utvendig takteking er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold. Den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes en oppgradering/utskiftning i tiden som kommer.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Stige/adkomst for feier er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for en rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av kjøkken i tiden som kommer.

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over stekesonen.

---

## Trapp

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Deler er av eldre dato og det foreligger ingen komplett historikk/dokumentasjon.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette og alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at den er plassert i rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.

---

## Våtrom: Baderom 1.etg

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innbygd sistene eller dokumentert annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

---



#### Oppsummering av ventilasjon

Baderommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil på vegg og det er ikke etablert tilluft til rommet. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft.

---

### Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

#### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe soppdannelser i silikofuger i dusjsonen.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

#### Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft til rommet. Påviste soppdannelser i silikofuger i dusjsonen kommer ofte av for dårlig ventilering.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av rommet.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

#### Oppsummering av fukt

Det ble forsøkt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra bod/grovkjøkken, men det ble her påtruffet teglstein.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
24.5.2024

Rapportdato  
27.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Hein Bjartmann Bjerck

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Elin Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring ble framvist på befaringsdagen.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Fridtjof Nansens vei 39B, 7020 Trondheim

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 422

Bruksnr: 348

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1958

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong(sparestein) og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	140	136	4	0	6
Frittstående garasje	13	0	13	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>136</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	6
Sokkel	70	66	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>140</b>	<b>136</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Vindfang, gang, badrom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Sokkel	66	57	9	Vindfang, gang, soverom, badrom/vaskerom og stue.	Bod og bod/grovkjøkken.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>136</b>	<b>127</b>	<b>9</b>		



## Bygning: Frittstående garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det foreligger ingen informasjon om at det er foretatt oppgraderinger på boligens utvendige fuktsikring etter opprinnelig byggeår. Utførelse er derfor ukjent og den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.</p> <p>Selve dreneringen ligger under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i sokkel ble det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendig er vegger mot terreng i bod/grovkjøkken utført og kledd med plater.</p> <p>Det ble påvist riss- og sprekkeformasjoner på tilbygd bod i sokkel(TG 3)</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik på tilbygd bod anbefales utbedret.

## 6.3 Kryp kjeller

#### Beskrivelse

Det er etablert en kryp kjeller under deler av boligen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren? Ja

#### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktinnhold på 8,9 vektprosent.

#### Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er etablert noen fuktsperre mot grunnen og konstruksjonen vurderes å være for dårlig ventilert.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at kryp kjellere vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret. Videre anbefales det jevnlig tilsyn av kryp kjeller som et forebyggende tiltak.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei



Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Mindre deler av vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved hulltaking på vegg mot terreng i bod/grovkjeller ble det påvist feil oppbygning og fuktavvik opp mot faregrensen for sopp- og råteskader. Ved fuktsøk i fritt eksponert grunnmur ble det påvist forhøyede fuktverdier og det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret. Dette anbefales sett i sammenheng med oppgradering av utvendig fuktsikring.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater ble det påvist for lavt rekkverk og manglende tekking mot underliggende bodareal.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden av boligens vinduer og dører vurderes å være fra opprinnelig byggeår, men det er foretatt enkelte utskifting. Vindu på stue er datostemplet 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Hovedtyngden av boligens vinduer og dører vurderes å være fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist flere avvik som blant annet stedvis noe fuktinntrekk i karmen/omramming og behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. De fleste vinduer oppfyller ikke dagens krav til tetthet/energieffektivitet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Eternitt
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser om ny kledning på sørveggen i 1992 og på karnappet på stue i 2019	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Boligens utvendige kledning vurderes å være av eldre ukjent dato. Det ble påvist flere skader/avvik som blant annet stedvis mye flassing i overflatebehandling, oppsprekking og fuktinntrekk. Videre bemerkes det at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og påvist skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>På boligens kaldloft ble det påvist en del fuktmerker og misfarging i undertak, samt noe soppdannelse. Det ble på befaringdagen ikke påvist unormale fuktverdier ved fuktøk på tilfeldig valgte plasser. Videre bemerkes det at konstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og det er heller ikke etablert tilfredsstillende dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Luftingen av kloakken er ikke tilfredsstillende isolert. Takgjennomføring fra opprinnelig ventilasjon fra våtrom er ikke tettet/fjernet og selger opplyser at det her tidvis kan komme inn noe fukt ved spesielle værforhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes en oppgradering/utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke påvist skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med skjevheter. Videre bemerkes det at takkonstruksjonen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av takkonstruksjonen ved oppgradering/skifte av utvendig taktekking.

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Utvendig taktekking er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje/begrenset vedlikehold. Den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes en oppgradering/utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Stige/adkomst for feier er ikke tilfredsstillende innfestet i takkonstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	



## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for en rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av kjøkken i tiden som kommer.

### Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk over stekesonen.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

## 6.17 Trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Deler er av eldre dato og det foreligger ingen komplett historikk/dokumentasjon.	
Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Med bakgrunn i dette og alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

## 6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bderom/vaskerom i sokkel	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at den er plassert i rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.	

## 6.23 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegg på gulv og flis kombinert med panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at badet rommet er renoveret i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann fra innbygd sistene eller dokumentert annen godkjent løsning.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Baderommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil på vegg og det er ikke etablert tilluft til rommet. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt div. kvitteringer.	

## 6.24 Våtrom: Baderom/vaskerom sokkel

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flis på gulv og malt/pussede overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at baderommet er renoveret i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe soppdannelse i silikonfuger i dusjsonen.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Rommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	



## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft til rommet. Påviste soppdannelser i silikonfuger i dusjsonen kommer ofte av for dårlig ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av rommet.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det ble forsøkt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra bod/grovkjøkken, men det ble her påtruffet teglstein.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt div. kvitteringer.	

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Fridtjof Nansens vei 39B

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Nyveibakken Linje 3, 26, 52, 53, 105	6 min	0.4 km
Nyveibakken Linje 9	7 min	0.4 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	21 min	1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	3.9 km
Trondheim Værnes	33 min	

### Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	18 min	1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser	18 min	1.3 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	20 min	1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	14 min	1 km
Skansen Videregående Steinerskole	20 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	7 min	2.7 km

### Ladepunkt for el-bil

TrP Hammersborg Parkering	13 min
Trp Skolegata	18 min



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



### Kvalitet på skolene

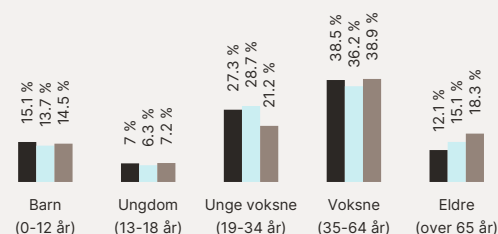
Veldig bra 84/100



### Naboskapet

Høflige 66/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager



Sverresborg Allé barnehage (0-5 ... 13 barn	11 min	0.9 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 88 barn	12 min	0.9 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min	1 km

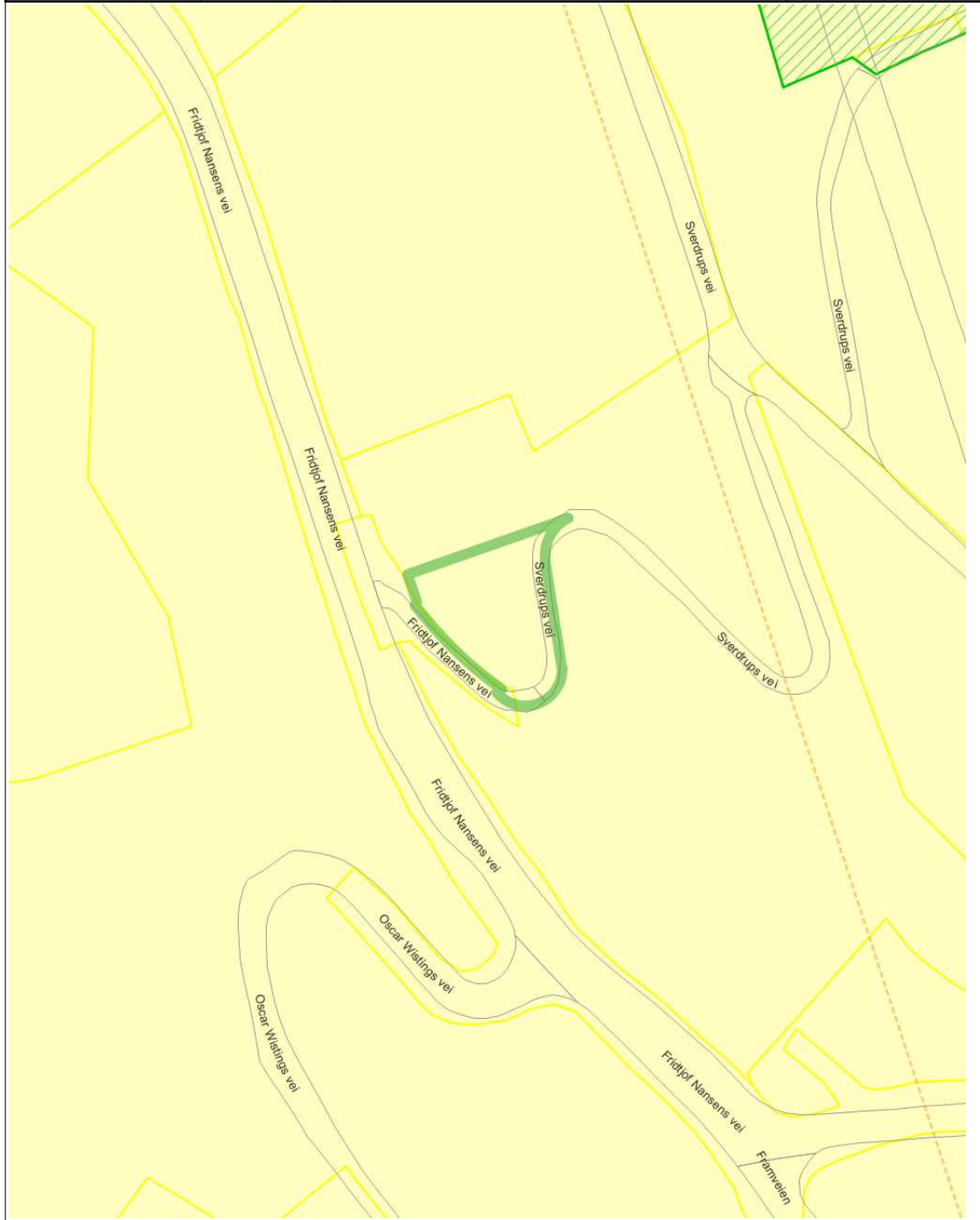
### Dagligvare

Bunnpris Ila PostNord, søndagsåpent	16 min	1.2 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	18 min	1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 348	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					





## Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå





Riksveg gatenavn .

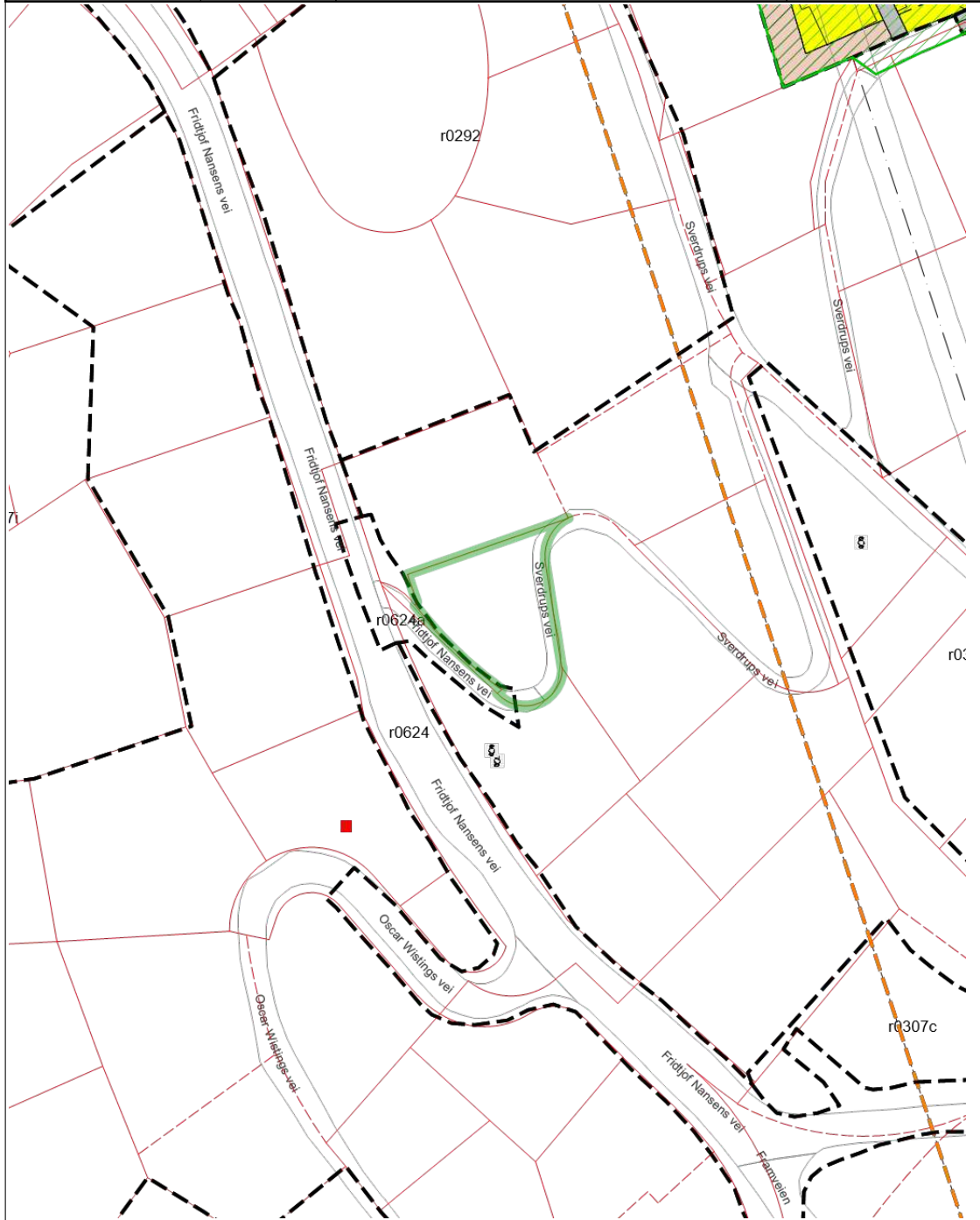
RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå





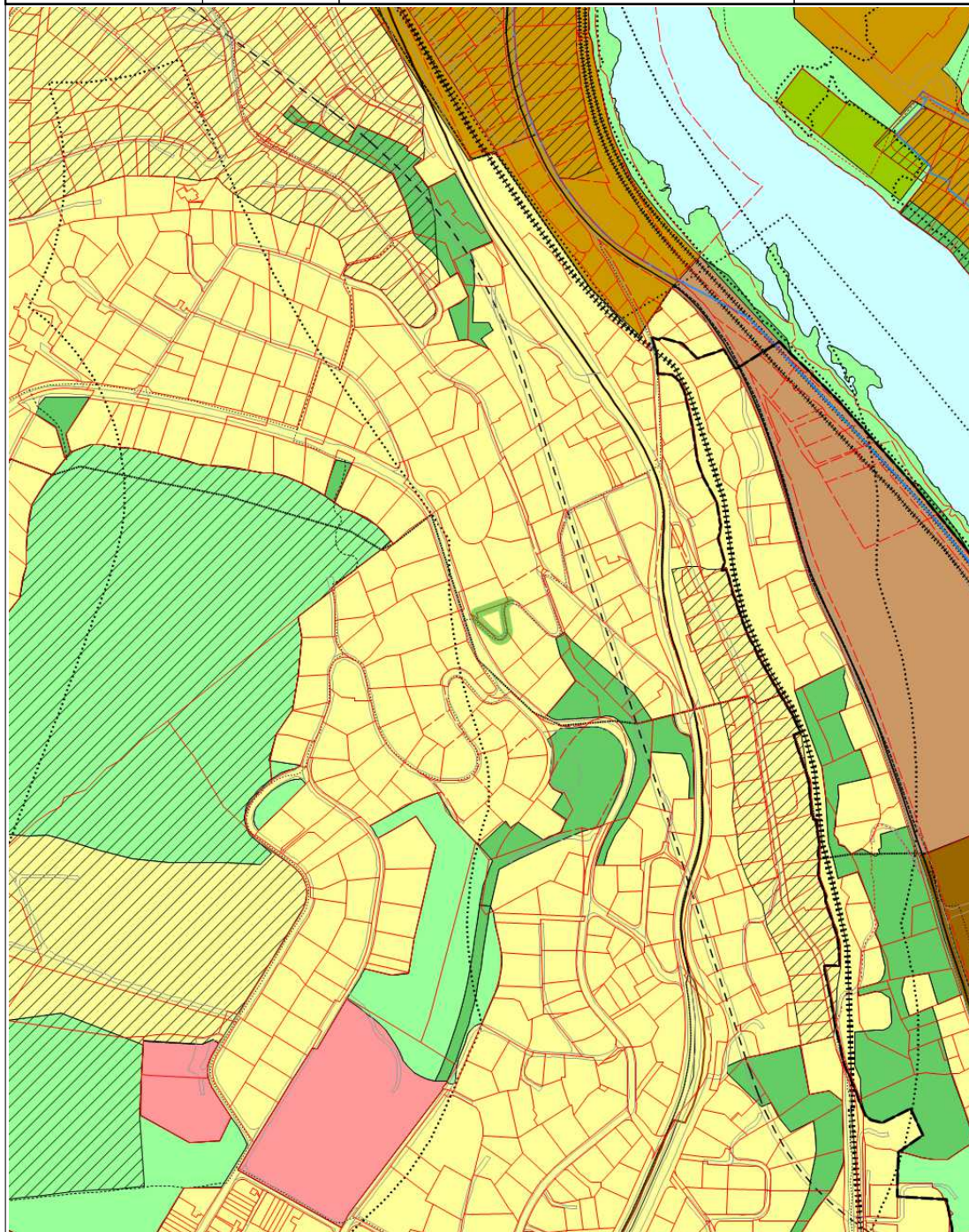
Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde forslag

 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 348	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 348	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					







Trondheim

# KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				











































Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Stitrapp		Fortau
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Stitrapp		Fortau
	Sti		Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Høydekurve
	Veg		Vegundergang		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

## R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Wullumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Vullumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."

-----



## 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](#)

J.-nr.

717/56

11247

# Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

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

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygnings sjefens kontor.

## Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr.

**FRIDTJOF NANSENS YEG 39** aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art og bygningens bruk.)

**ENEBOLIG I TRE**

Trondheim, den **20. DES.** 1956

Byggherre:

*Heif Tjøstved*  
(egenhendig underskrift).

Adresse: **KIRKEGT. 65, TRONDHEIM.**

Anmelder:

**ARKITEKT KRAG'S KONTOR**  
HERMAN KRAG - NILS LIEN  
SVERKE MOGSTAD - SVERRE RISAN  
Arkitektor M.N.A.L.

Adresse:

**Nordregt. 8 - Trondheim**  
Tlf. 20958

Ansvarshavende:

**VIL SENERE BLI TILSATT**

*Ola Tjøstved*

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

Tomtas størrelse **ca 500** m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal **0** m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal **73,44** m<sup>2</sup>

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

**ARKITEKT KRAGS KONTOR: 204/01,05.06**



§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamentering:

(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

FJELLGRUNN

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

KNYTTES TIL DET KOMMUNALE VANN- OG KLOAKK NETT  
SOM VIST PÅ SITUASJONSPLAN, TEGN. 204/01

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

SE SIT. PLAN OG FASADETEGN. 204/01, 06

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

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

SE SIT. PLAN 204/01

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:

(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

5 CM FREMSPRING I PANELET MOT ØST  
UTSIKTSVINDU I STUEN (ØSTFASADE) SPRINGER  
20 CM FREM

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

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

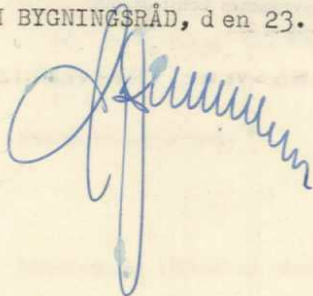
LUFTEKANAL UNDER KJELLERGOLV LANGS BÆREVEGG

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:  
—
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
SE SITUASJONSPLAN, 204/01
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:  
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)  
4" LETT BINDINGSVERK, HØYVERDIG ISOLERT
- § 81. Isolasjon: 10 CM MINERALULLMATTER,  $K=0,36$   
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)
- § 87. Taktekkning: RØD KRUMSTEIN  
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)
- § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)  
KJELLERTRAPP: BREDDEN = 90 CM  
OPPTR. = 20 CM  
INNTR. = 23 CM
- § 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:  
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)  
1 PIPESTOKK M 1 STK. 9" x 9" RØKLØP  
OVNSOPPVARMING + ELEKTRISKE PANELOVNER
- § 104—107. Etasjehøgder, rommenes gulvflate og lysareal:  
SE TEGN. 204/05
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:  
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)  
VASKEROM M. ELEKTR. TØRKESKAP I KJELLER  
MATBU OG VEDBU I KJELLER
- § 109. Klosetter:  
1 STK. I KJELLER + 1 STK. PÅ BAD I 1. ETASJE
- § 110. Oppbevaring av søppel:  
(Spesielle forskrifter.)  
—
- § 148. Innhegning: FLETTVERKSGJERDE M. HEKK  
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)  
Ytterligere opplysninger:  
  
Gjeldende servitutter:

Ingeniørvesenet har intet å bemerke.  
Trondheim byingeniørkontor, den 11. januar 1957.

Ingar Findahl (sign.)

Bygningsrådet godkjenner planene.  
Målsatte tegninger må sendes inn og planer av bjelkelag og takverk.  
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 23. januar 1957.



**Obs.**  
Bygearbeidet kan ikke igangsettes  
før sanitararbeidet er anmeldt av  
autorisert rørlegger og godkjent  
av byingeniør og helseråd.



Herr Hermann Almaas,  
Fridtjof Nansens vei 39,  
h e r.

Vedr. Deres eiendom Fridtjof Nansens vei 39.

Vi har mottatt den innsendte plan av 1ste etasje, datert 1-7-58, for vårt arkiv. En kopi returneres med vår påtegnning.

Det er intet til hinder for at vinduene i 1ste etasje mot Fridtjof Nansens vei endres, men fasadeoppriss må på forhånd forelegges oss for godkjenning.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 15. juli 1958.

For bygningsssjefen,



717/56.

Herr Leif Tørstad,  
Kirkegaten 65,

h e r.

Ad: Fr. Nansens vei 39.

Bygningsrådet gikk under tvil med på at eiendommen Fr. Nansens  
vei 39 kunne deles i to.

Da den del som utskilles, blir så liten at den bare kan bebygges  
med et mindre hus, og det viste seg at tomten under enhver omstendig-  
het ikke kan bebygges med mere enn en liten enebolig.

Tomannsbolig vil ikke bli tillatt oppført på tomten.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFFKONTOR, den 28. januar 1957.

H. Semmelmann

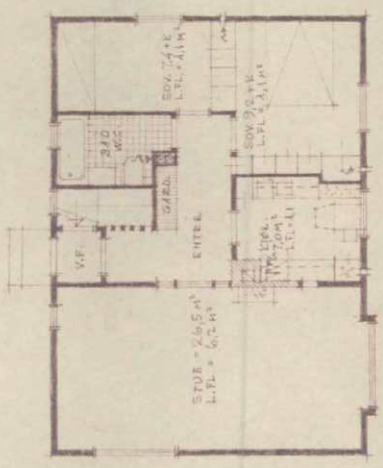
DS.

Fr. Hansen nr. 39 B

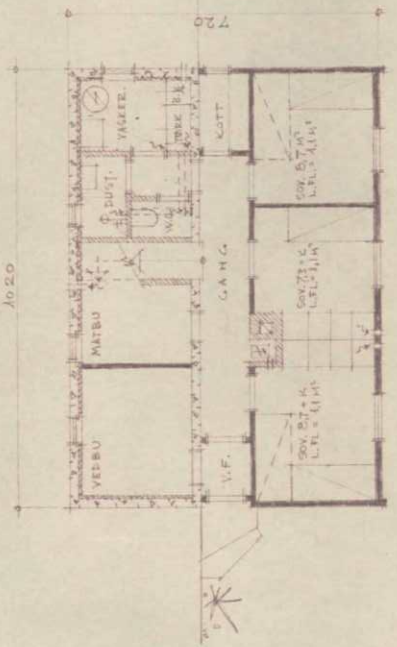
Approbet av bygningrådet  
under forberedning til forsamling av 23.1.1957

*[Handwritten signature]*

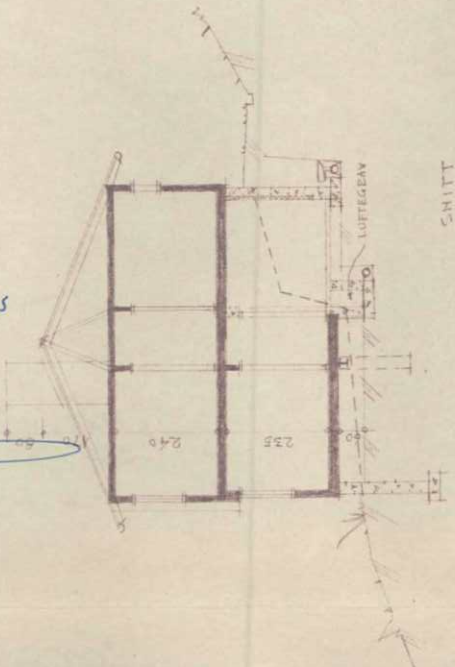
(46)  
Mottatt  
24 DES 1956  
Bygn. råd. nr. 7/7/56



1. ETASJE



SOKKELETASJE



SNITT

HERR TØRSTAD
KIRKEGT 65
ENEBOLIG
FRANNGENS VEG 39
PLANNER OG SNITT
MÅL 1:100
DATO 16.12.56
TEGN AV N.L.
ARKITEKT KRAG-KONTOR
BERNARD KRAG - NILS LIES
BYRGE HOGSTAD - SVERRE RIBAN
Arkitektens PEN A.L.
Norrløgt 8 - Trondheim
TL 20938

204-05

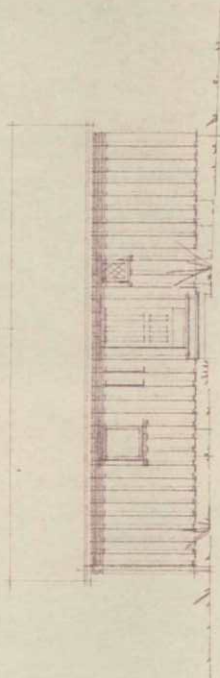
Fr. Hansen nr 39 B

(46)

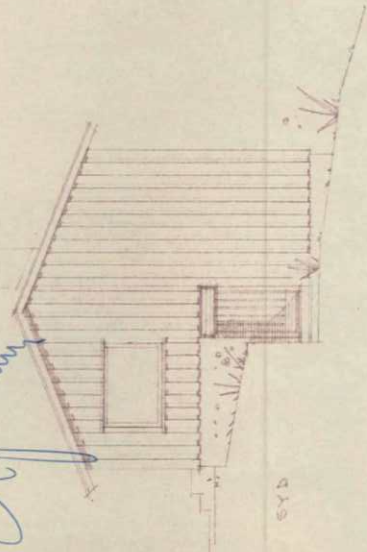
Approbet av Bygningrådet  
under förordning till beslutning av 23 1 1937

Måttstätt  
240ESR56  
/ygn. rdd. jnr. 7/7/36

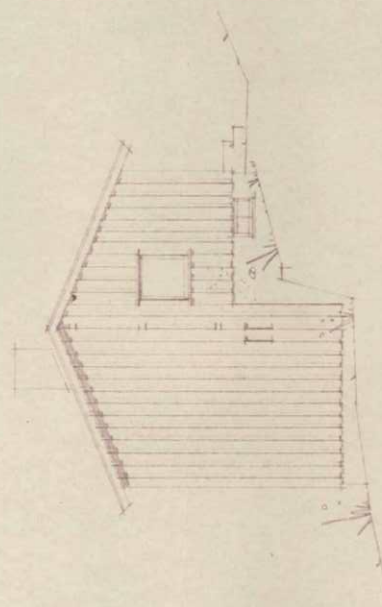
*Hansen*



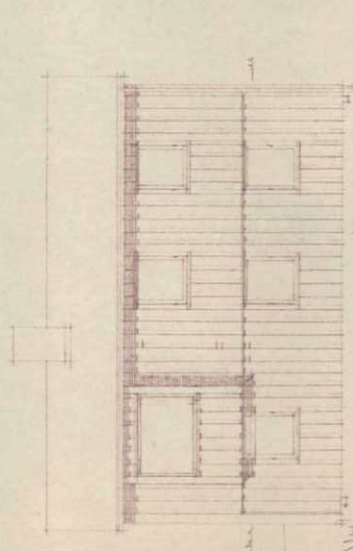
VEST



SYD



NORD



ÖST

HERR TÖRSTAD
KIRKEGT. 65
EMEBOLIG
FR. HANSENS VEG 65
FA S A D E R
MÅL 1:100
DATE 16.12.36
TÖRN AV N.
ARKITEKT FRANK FONTOR
BERGUM GÅRD - BILS LIGN.
HEDEBOLIG - BYGGERI BOKS
Arkitekt M. N. A.
Nordväg. 8 - Trondheim
19 30053

204-06



Kartverket

NYLANDER & PARTNERS, HEIMDAL  
PB 69  
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 1240110  
Vår referanse: 3484971/24049712  
Bestilling: C3 2024-05-22 (7) 75

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
303003	107	24.6.1957	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	422	322	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





*Skun. 3003/57*

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr. nr. 39 og 39 b i Fr. Hansens veg og matr. nr. 40, Sverdrups veg, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Trondheim Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 39, Fr. Hansens veg gir herved eierne av matr. 39 b samme gate, og ~~matr.~~ matr. nr. 40, Sverdrups veg, rett til å føre vannledning til sine eiendommer over matr. nr. 39, Fr. Hansens veg's grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i Fr. Hansens veg hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbrakte utvendige stoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trafne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vannledning.

*H. Hansen*  
.....  
Eieren av Fr. Hansens veg 39.

*Leif Tjøstved*  
.....  
Eieren av Fr. Hansens veg 39 b.

*nk* *E. J. Samnabakk*  
.....  
Eieren av Sverdrups veg 40

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Trondheim, den ....., 1957.

.....



NYLANDER & PARTNERS, HEIMDAL  
PB 69  
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 1240110  
Vår referanse: 3484969/24049702  
Bestilling: C3 2024-05-22 (7) 78

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
303002	107	24.6.1957	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	422	347	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





*Dku 3002/57.*

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr. nr. 39 b i Fr. Hansens veg og matr. nr. 39 i Fr. Hansens veg av gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyses som vedkommende begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten Trondheims Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 39 b i Fr. Hansens veg gir herved eieren av matr. nr. 39 i samme gate rett til å føre kloakkledning fra sin eiendom over matr. nr. 39 b, Fr. Hansens veg's grunn, samt foreta all reparasjon og etteravn på ledningen samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Sierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles kloakkledning.

*Heif. Tøstled*  
.....  
eieren av Fr. Hansens veg 39 b.

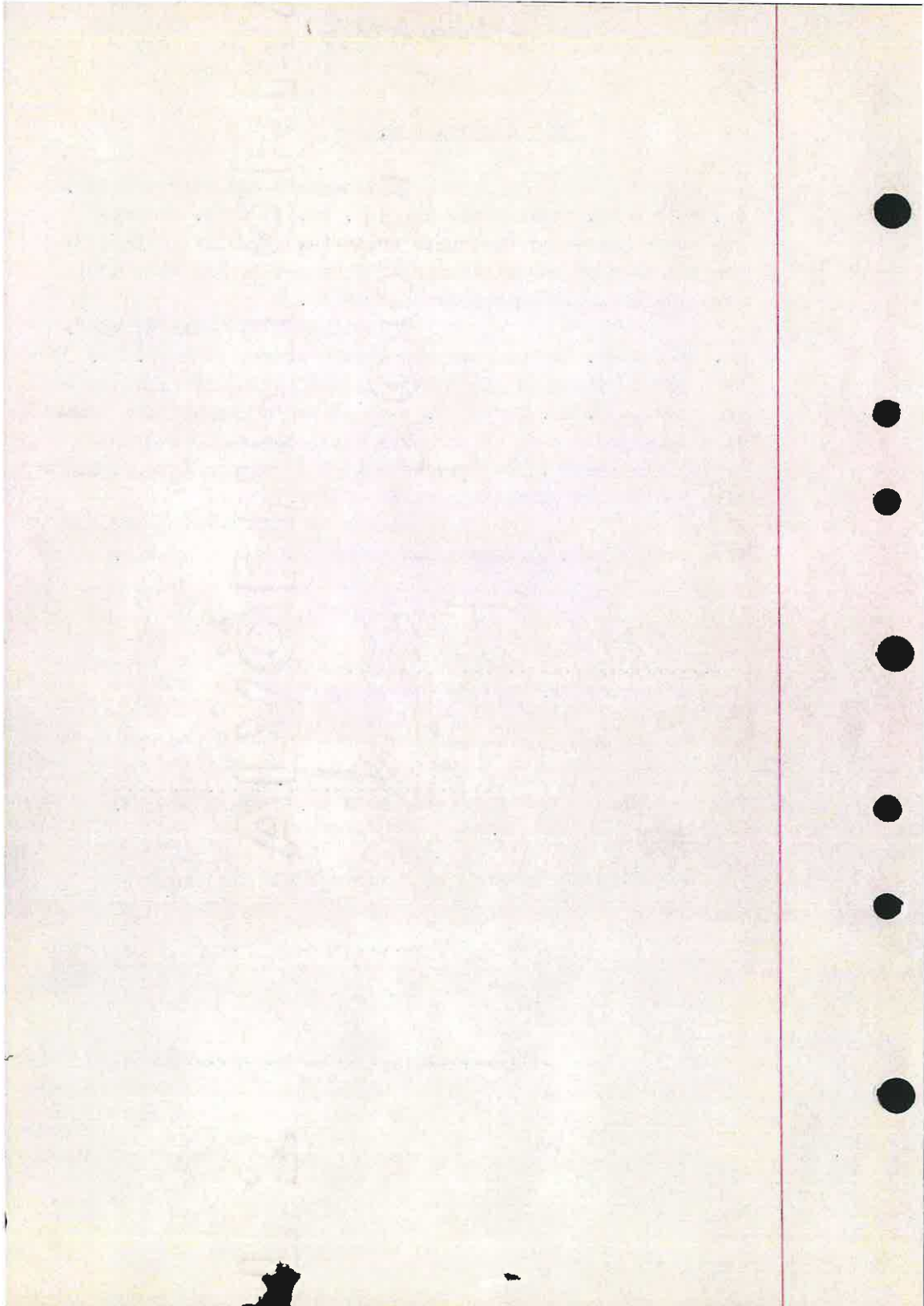
*H. Hansen*  
.....  
eieren av Fr. Hansens veg 39.

*mk*

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Trondheims, den ..... 1957.

.....



NYLANDER & PARTNERS, HEIMDAL  
PB 69  
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Markus Berg Fredheim 1240110  
Vår referanse: 3484974/24049727  
Bestilling: C3 2024-05-22 (7) 80

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
303004	107	24.6.1957	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	422	348	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Dok. 3004/57

Skp. h. 48.

Nr. 41. a  
ENERGT. SEM P. STEVENSEN % OSLO  
10-55.

Til innhefting i panteboka.

## Skjøte.

Undertegnede Hermann F. Almas

Fr. Nausens vei 39

født 25/11-07  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Aarif Tørstød

født 8/11-1919  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Fr. Nausens vei 39 B. 1. h. h. h.

g.nr. br.nr. av skyld mk. i herred<sup>1)</sup>matr.nr. i <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 4.500.-, fire tusen fem hundre kroner 00-

som er avgjort på omforenet måte.

Alle utgifter vedrørende kjøpet av parsellen, såsom vann og kloak m.m. dekkes av kjøperen, likeså måling av tomten og tinglysning av skjøte og andre nødvendige utgifter. I tilfelle det vises foretas anleggning av tidligere vann eller kloakledning, blir dette å utføre for kjøperens regning.

Tidligere oppsatte gjærde kan overtas av kjøperen vederlagsfritt. Dette gjelder særskilt det stykke gjærde som berører hans parsell. Kjøpesummen blir å betale innen 1 okt. 1956. Tomten blir å regne 4 meter fra húsvegg mot syd til kjøperens tomt.

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Trondheim den 16 - 1957.

Herm. Sunde  
(Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Herr Almas  
 har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskrivøren er over 21 år.

Oddal Nilsen Ragnm Nilsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim den 16 - 1957

Til vitterlighet:



1. Kåre Fjangeren

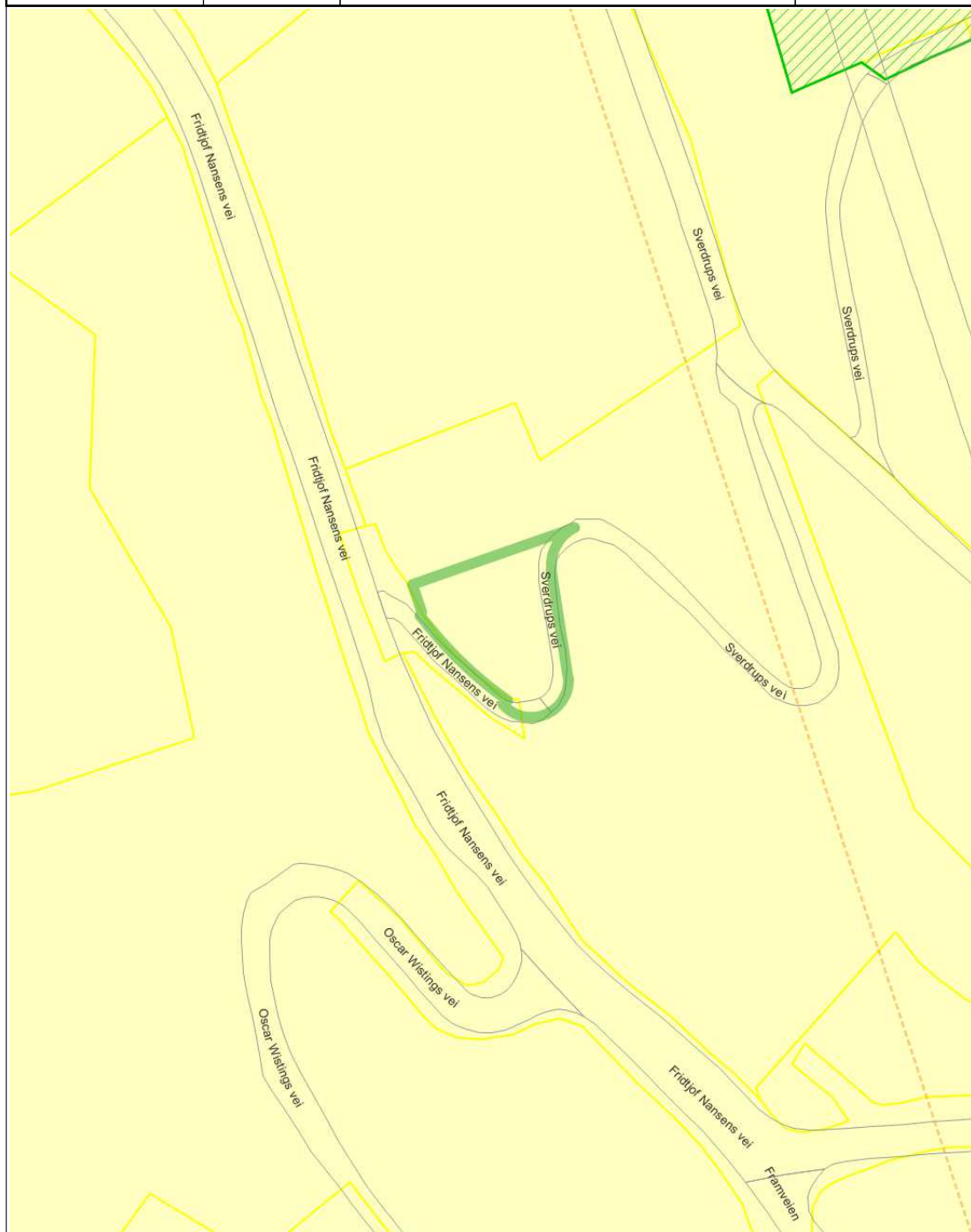
2. Svar Kikkholt. *uk.*

Aray Sunde.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 422	Bnr: 348	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fridtjof Nansens vei 39B 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					





## Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



Riksveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå




Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde forslag


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

## Sport

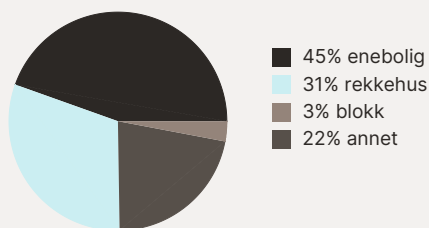
 Sverresborg skole  
Aktivitetshall, basket, håndball 9 min  0.7 km

 Hammersborg kunstgressbane  
Fotball 12 min  1 km

 EasyFit IIsvika 23 min 

 3T-IIsvika 23 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

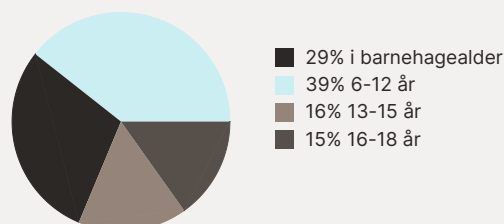


## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 18 min 

 Apotek 1 Sverresborg 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

■ Utsikten/Sverresborg skole

■ Trondheim

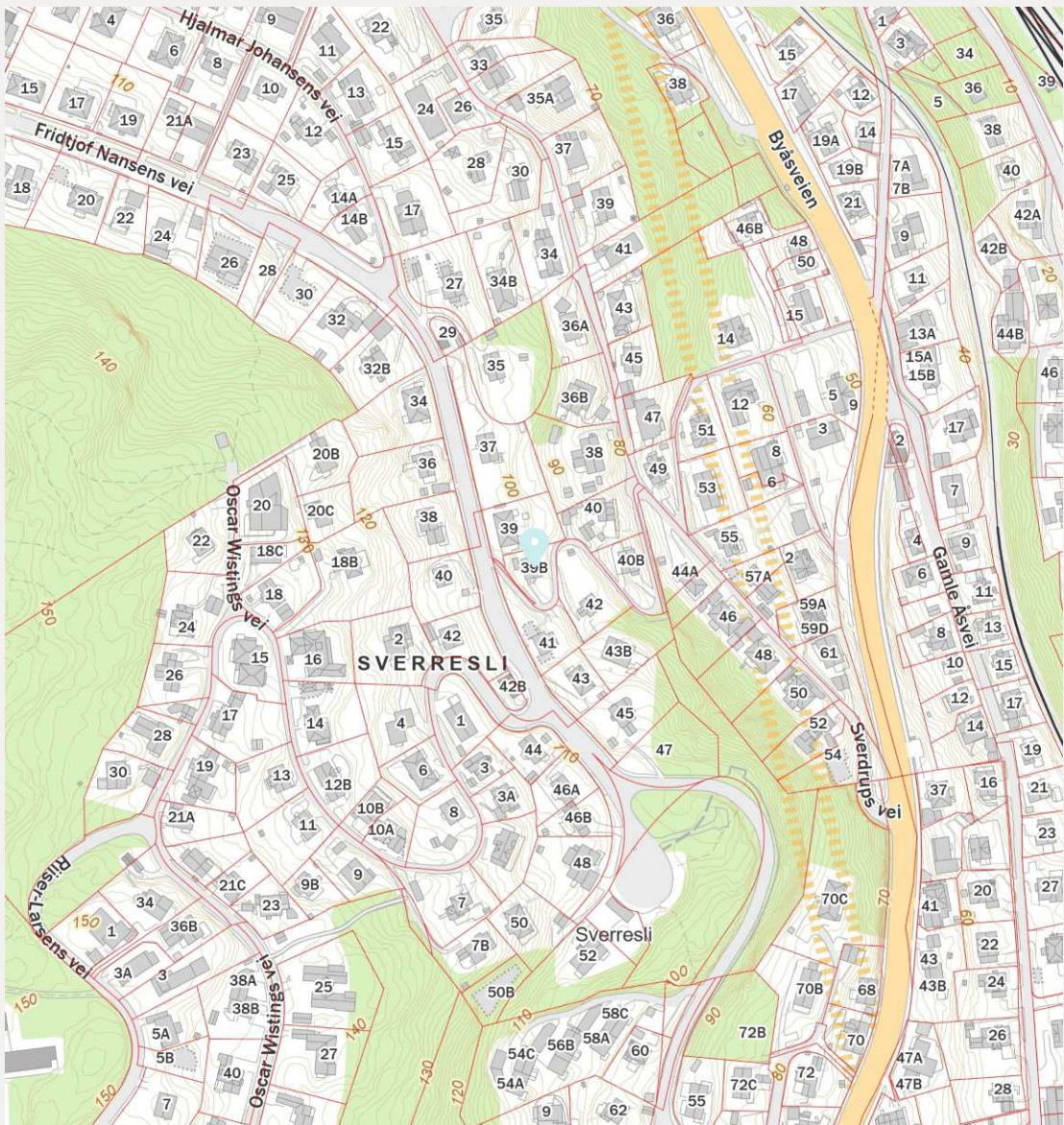
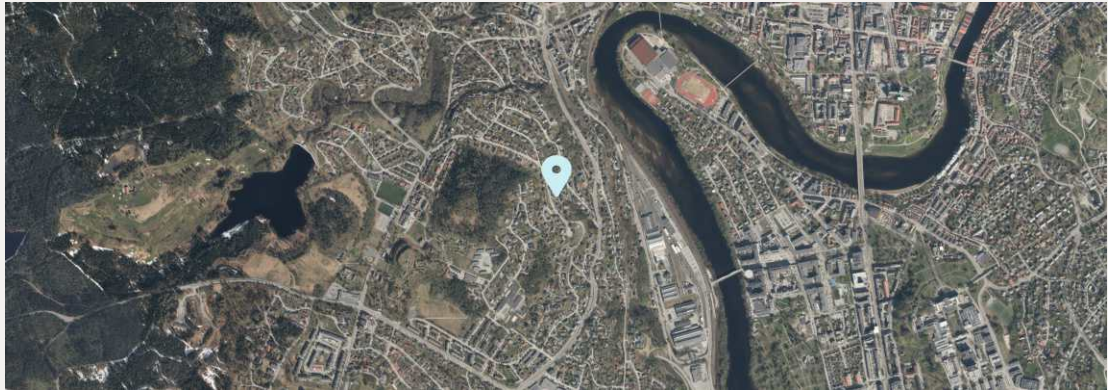
■ Norge


## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Fridtjof Nansens vei 39B

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Høflige 66/100

### Offentlig transport

Nyveibakken Linje 3, 26, 52, 53, 105	6 min	0.4 km
Nyveibakken Linje 9	7 min	0.4 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	21 min	1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	3.9 km
Trondheim Værnes	33 min	

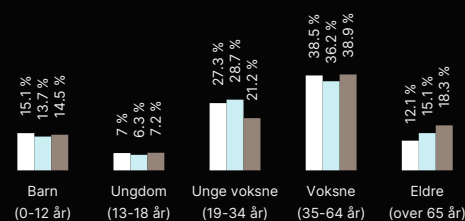
### Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 564 elever, 36 klasser	18 min	1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser	18 min	1.3 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	20 min	1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	14 min	1 km
Skansen Videregående Steinerskole	20 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	7 min	2.7 km

### Ladepunkt for el-bil

TrP Hammersborg Parkering	13 min
Trp Skolegata	18 min

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Sverresborg Allé barnehage (0-5 ... 13 barn	11 min	0.9 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 88 barn	12 min	0.9 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min	1 km

### Dagligvare

















Bunnpris Ila PostNord, søndagsåpent	16 min	1.2 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	18 min	1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Bolig
	Gang-/sykkelveg		Annet fellesareal		RpGrense
	Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass		

## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Kommuneplan- og kommunedelplangrense	 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivåre
 Bestemmelsesområde nidelvkorridoren	 Bestemmelsesområde havstigning	 Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Sporveg - På bakken - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Sentrumsformål - Framtidig	 Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende
 Grønnstruktur - Framtidig	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



## 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 eieendom (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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retten skal være rett. For alle.



*Du har boligdrømmer.  
Vi har boliglån.*

*Knallgod  
rente!*

**Boliglån fra 2,10 % rente**  
nom.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Ta kontakt med oss så hjelper vi deg mot boligdrømmen. Vårt mål er at du når dine.

Gjelder Boliglån Ung. Eff. rente 2,18 %, 2 mill. o/25 år. Totalt 2 588 767 kr

Søk på [danskebank.no/boliglån](https://danskebank.no/boliglån) eller ring 08540

**Danske Bank**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere 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. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240110

Adresse: Fridtjof Nansens vei 39B, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 422, Bnr. 348, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





