

Sverdrups vei 16

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Sverdrups vei 16

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Ærverdige og innholdsrike villaeiendomme på hele 425m² med tomt på ca 1.037m² - solrikt og fantastisk utsikt!

Velkommen til

Sverdrups vei 16



Romslig og frodig hage mot sør - gode solforhold både på terrasser og i hage.

Sverdrups vei 16

Prisantydning	14 950 000
Omkostninger	374 840
Totalpris	15 324 840

Bruksareal	425 m ²
BRA-i	425 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	38 m ²
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 037 m ²
Byggeår	1947

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

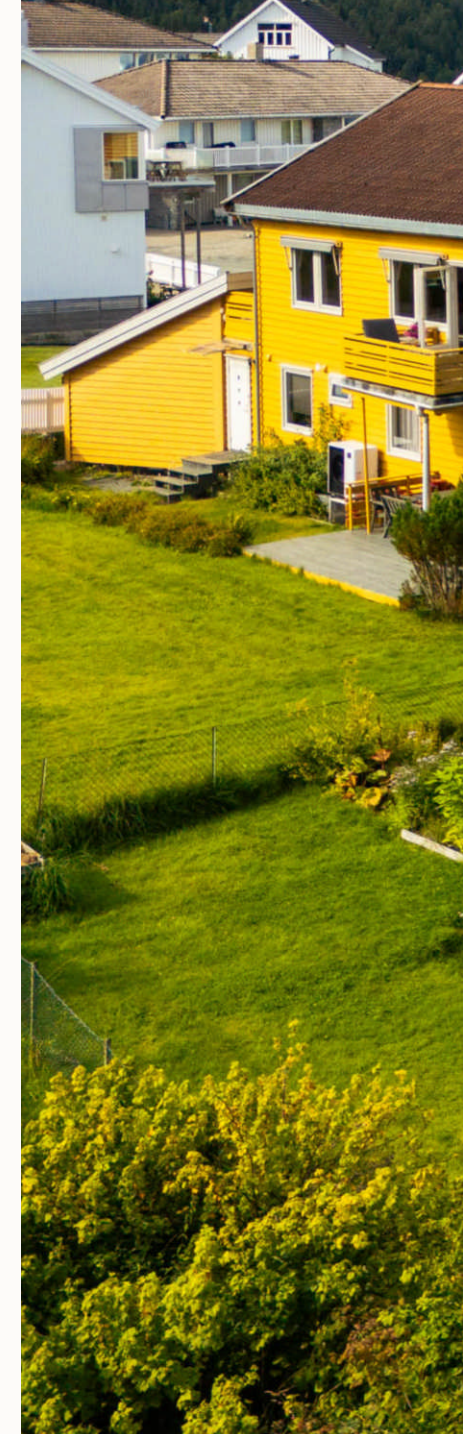
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Romslig og frodig hage mot sør - gode solforhold både på terrasser og i hage.



Fra kjøkkenet har man en storslagen utsikt over store deler av byen.



Stort kjøkken og spisestue på hele 32m2 - flott vedovn som varmer godt.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og god arbeidsplass.



God plass til stort spisebord på kjøkkenet - godt lys fra store vindusflater.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med god oppbevaringsplass i skuffer og skap.



Stue på ca 25m² malt i behagelige fargetoner - hjørnevindu med utsikt mot både fjorden og marka.



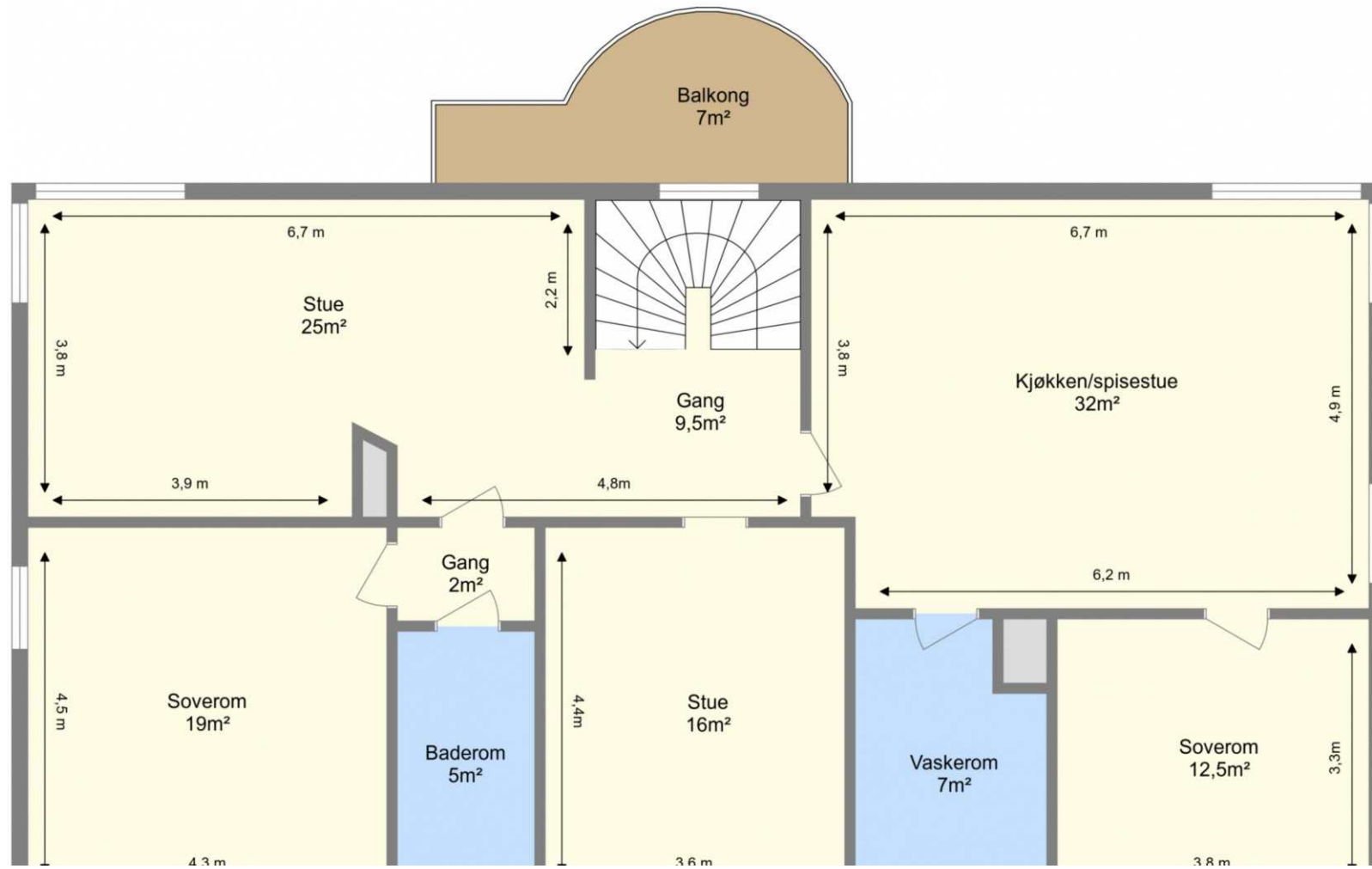
Robust tregulv med brede bord.



Det er også en stue til i 2 etasjen på ca 16m², herfra er det utgang til terrasse mot sør.



Baderom på ca 5m2 med bl.a. dobbel servant og dusjnise.



Planskisse 2 etasje



Romslig hovedsoverom på ca 19m².



Soverom på ca 12,5m².



Romslig hall på ca 15m², utenfor her er vindfang/entrè.



Bad i 1 etasje på ca 2,5m². Praktisk dusj med innfellbare og plassbesparende dører.



Boligen har totalt 7 soverom, her er det ene på ca 9m2.



Soverom på ca 13m2 med utgang til balkong.



Soverom på ca 9m2



Loftstue med nydelig utsikt gjennom takvinduene.



Arbeidsrom/gjesterom på loft.



Boligen har garasje på ca 16,5m² med direkte inngang videre inn til boligen.



Flere balkonger/terrasser hvor sol og utsikt kan nytes.



Frodig og skjermet hage med frukttrær og beplantning.



Hellelagt uteplass på bakkeplan. Trappen ned fra 2 etasje gir enkel tilgang til hagen. På gavlveggen er det egen inngang til leilighet i 1 etasje.



Redskapsbod i hagen.







Fra eiendommen nytes en vidstrakt utsikt utover fjorden og byen!

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 425,0 m²

- BRA-i: 425,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 m²

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. omrokes 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 eiendomsmedler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Hoveddel - Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, toalettrom og badrom. Utleid del - Vindfang, gang, 2 soverom, badrom, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, 2 soverom, vaskerom, badrom, 2 stuer og kjøkken/spisestue.
Kjeller: Div. boder, gang, toalettrom og garasjerom.
Loft: Loftstue og arbeidsrom.

Parkering

Garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

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 soppkader?

• Det er 4 våtrom i boligen - 3 bad (2 i hoveddel og 1 i utleieleilighet), samt 1 vaskerom i hoveddel. Alle våtrommene fungerer i dag tilfredsstillende (inkl varmekablene). I badet i utleieleiligheten er det sprekker i noen gulvflis. Det har for flere år siden vært en lekkasje i utleiedelen knyttet til sluket. Dette ble utbedret som forsikrings sak. Etter utbedring har det ikke vært lekkasjer som vi kjenner til. I hoveddelen har det vært lekkasje knyttet til sluk i dusjområdet. Dette er vellykket reparert ved slukforlenger og ny slukmembran. Det er et sluk ved toalett som kan ha samme problem, men sluket eksponeres for lite vann og vi har ikke hatt problemer her. Bad i hoveddelens 1.etasje: Her er det lagt ny smøremembran for flere år siden. og gulvet fungerer etter hensikten. Det er en skade på en baderomsplate. Vaskerommet i hoveddelens 2.etasje:

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

• Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det faglærte arbeidet ble utført av K. Lund, Berg & Wigum, Elektrikerservice AS. Arbeidene over er utført i samråd med forsikrings selskapet/skadetakstmann.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

• Badene og vaskerommet er utbedret for over 10 år siden. Det ble lagt ny membran, varmekabler, el-opplegg og nytt røropplegg.

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

• Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, K. Lund. K. Lund har over mange år blitt brukt i forbindelse med vannrør og avløpsrør. De gjort alt av utskiftninger av vannrør fra jernrør til kobberør.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

• Kjeller ble drenert rundt 1985 på husets vest- og nordside. Her inngikk grunnmursplast, grunnmursisolasjon, membranduk, drengmasse og drengsrør. Kjelleren er generelt sett blitt tilnærmet tørr, imidlertid er noe fukt i mur målt av takstmann (se egen rapport). Det er noe saltutslag i vaskerom i kjeller i øst (kun opprinnelig drenering foreligger her).

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

• Det er 2 terrasser i 1. etasjen av eldre dato. Begge har opprinnelig sinkmembran. Membranene er reparert men med usikkert resultat (noe fukt er observert i konstruksjon). I 2.etasjen på husets nordside/ inngangsparti er det observert tidvis mindre lekkasje. Et trapperepos (i impregnert materiale) med redskapsbod under (ca 1 m²) har også noe vanninntrengning.

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Noe råte på eldre terrasser og redskapsbod (nevnt foran). Vi har erfart at det er viktig at nedfallsfrukt fjernes for å unngå udyr.

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

- Ja, kun av faglært, Elektrikerservice AS. Det elektriske anlegget i hovedleiligheten ble oppgradert med nye ledninger og sikringssskap i 1995. I utleieleiligheten ble det elektriske anlegget oppgradert i 2019 med bl.a nytt sikringssskap også her. Det foreligger egen rapport datert 14.3.2025 der det framgår at alle avvik er lukket.

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

- El-anlegg: Se over. Annet: Takstrappert mars 2025 Oljetank er tømt, fylt med sand og blokkert (i h.h.t veileder)

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Tesla lader (400V og 20A)

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad, Vanlig vedlikehold som eksempelvis utskiftning av beslag og reperasjoner av membran.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Egen utleie-leilighet i 1 etasje med egen inngang og inngang fra hovedleilighet (midlertidig avstengt

høsten 2024 i forbindelse med utleie av boligen)

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

- Det er bygget en loftstue og arbeidsrom knyttet til hovedleiligheten. Dette er byggemeldt.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Dette er i h.h.t byggemeldte tegninger.

Er det foretatt radonmåling?

- Måling foretatt av eurofins. Radonmåling tatt i 2024, verdi 21+/- 10 Bq/m3.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Vi har eid boligen i 43 år og benyttet forsikringen knyttet til lekkasje på bad (for mer enn 10 år siden?) - avvik rette opp. El-anlegget er kontrollert i mars 2025. Alle avvik som ble funnet er lukket (jfr egen rapport) Takstrappert utarbeidet mars 2025.

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)?

- 1) Det er inngått en privat avtale (ikke tinglyst) med Sverdrups vei 18 der Sverdrups vei 16 er tilkjent et tilleggsareal på ca 15 m2 til opprinnelig tomt ned mot biloppstillingsplass. Dette bidrar til større oppstillingsplasser - 2 oppstillingsplasser. 2) Om vinteren kan det oppstå isdannelse fra taket på huset nordside p.g.a smelting fra takvinduer. 3) Det er noen setninger i utetrapp ved inngangen og i terrengtrapper.

Tileggskommentar: Boligen ble opprinnelig bygd som en 4-mannsbolig men nå registrert som en enebolig etter en arkitekttegnet ombygging på 80-90 tallet. Hovedstrukturen i huset er bevisst beholdt, slik at den er fleksibel for bruksendring og kan også omgjøres til en flermannsbolig. Det foreligger arkitekttegninger som illustrerer dette. 2) Boligen består av meget solid bindingsverk der hulrommene ble målt til ca 13 cm og alle hulrom er senere fylt med Rockwool isolasjon. Arbeidet utført av Systembygg midten på 80-tallet (dokumentasjon kan skaffes). Boligen er i tillegg etterisolert fra innsiden både på kjøkken (tak og yttervegger), på stue (vegger) med panelkledning samt på taket og veggene på loftstue. 3) Strømforbruket i hoveddelen av huset var i året 2023 22 548 KWh og i året 2022 20 983 KWh – begge årene inkluderer ladestasjon for El bil (flere års strømforbruk kan skaffes). 4) Plassbygd kjøkkeninnredning i heltre furu med bjørkefronter (Raphaug snekkerfirma). Kjøkkeninnredningen og hvitevarene i bi-leiligheten er fra 2018. 5) Vinduene (unntatt i kjeller) ble skiftet rundt 1987 (jfr takstrapperten ang status). To av takvinduene på husets nordside har skader på treverket.

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: 4

TG 1: 4

TG 2: 36

TG 3: 1

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Boligen mangler tilfredsstillende snøsikring fra utvendige takflater.

Anbefalte tiltak:

Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

Oppsummering: Boligens drenering er av eldre dato og av ukjent oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kje ler er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden

som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er stedvis påvist noe mindre riss- og sprekkdannelser, men dette vurderes å kun ligge i pulsslaget og derfor være av mindre betydning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Rom under terreng

Oppsummering: Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Dette vurderes å være av mindre betydning slik kjelleren fremstår i dag, men det er viktig å sørge for tilfredsstillende ventilering. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik.

Anbefalte tiltak: Det kan med fordel etableres bedre ventilering av grovkjeller. Ved endret bruk er det påregnelig med vesentlige tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Det er etablert fire balkonger på boligen. Disse er av eldre dato og er oppført i tre. De er tekket med sinktekkning og asfaltpapp. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere avvik/skader som blant annet oppsprekking og fuktinntrekk i treverk, begynnende råteskader og skjevheter. Tekkingene er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekker, men de vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor

usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering: Boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist avvik/skader som blant annet punkteringer, kondensmerker/fuktmerker i innvendige karmen og noe oppsprekking med fuktinntrekk på utvendige karmen. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering: Ytterkledningen er fra husets opprinnelse med tilhørende teknisk utførelse som avviker fra dagens krav til lufting. Den eldre kledningen har noen oppsprekninger og preg av at det er en eldre kledning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering: Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun stedvis påvist mindre

avvik/skader på boligens renner og nedløp.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering: Boligens utvendige taktekking er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at taktekingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor vil ha usikker restlevetid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå og derfor vurderes å være svært begrenset. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og begrenset kontroll.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand på taktekking med beslagsløsninger.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering: Begge pipene er oppført i teglstein og fremstår som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført på noen av pipene. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av piper er det påvist en del sprekkeformasjoner.

Årsak og omfang av dette er ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Kjøkken: 2.etg

Oppsummering: av overflater og innredning Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Kjøkken: 1.etg

Oppsummering av overflater og innredning: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Oppsummering av avtrekk: Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning når det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak: avtrekk Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Toalettrom: 1.etg

Oppsummering: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrommet. Rommet ventileres kun med naturlig avtrekk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Trapp

Oppsummering: Utover normal aldringsmessig

slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik.

Anbefalte tiltak: Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering: Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

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

Vannledninger

Oppsummering: Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

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

Varmesentral:

Oppsummering: Varmepumpe er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering: Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder 2

Oppsummering: Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktskader i nedkant av baderomsplater i dusjsonen. Det er også påvist overflatesopp i dette området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skade.

Anbefalte tiltak overflater: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon: Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke

etablert tilfredsstillende ti luft til rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende ti luft.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere ti luft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del overflatesopp i fuger i dusjsonen. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist soppdannelser.

Anbefalte tiltak overflater: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse. Anbefalte tiltak: membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader. Oppsummering av ventilasjon Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende ti luft.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å

etablere tilluft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.

Våtrom: Vaskerom 2.etg

Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.

Anbefalte tiltak overflater: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilerings. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Baderom 1.etg (utleiedel)

Oppsummering av overflater: Utover normal

aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.

Anbefalte tiltak overflater: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av boligens loft er innredet. Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det forutsettes derfor

riktig oppbygning med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Deler av loft som fremstår som kaldloft/innredet areal er ikke kontrollert da arealet ikke var klargjort for inspeksjon på befaringdagen. Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll. Anbefalte tiltak Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens loft for å fastslå korrekt tilstand.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke være mulig å få utstedt noen ferdigattest. Om bygget i henhold til opprinnelig godkjenning er bygget lovlig i bruk.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 1- og 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

Tomt

Denne tomten er eiet. 1037,00 kvm.

Tomten har oppstillingsplass for bil, og er ellers pent opparbeidet med plen, epletrær og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Deler av boligen er utleid, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Det er her gjort en midlertidig avstegning av utleieleiligheten, ved at det er satt opp lettvegg mot dør til utleiedelev, dette er ikke søkt om til kommunen.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe (satt inn 2019), vedfyring og elektrisk i form av panelovner og varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: Ingen -

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 14 950 000,-

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

373 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
15 343 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
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. 39 900,- for 2024.

Grunnlag for estimat er basert på kostnad for desember 2024 som var 3.325,-.

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. 2 487 463,00.
Sekundær formuesverdi kr. 9 949 853,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til boligformål iht R285. 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.

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. 301614, tgl. 07.03.1940 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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 bygningssakkyndig, 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 egenerklæringsskjema 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. 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 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 budaskept.

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 bygningsfagkyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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 personvern erklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Frode Steinar Berge og Eline Blom Hoen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sverdrups vei 16.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 421, bnr. 113 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250048.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 75 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Deltakelse på overtagelse: 0,00
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.

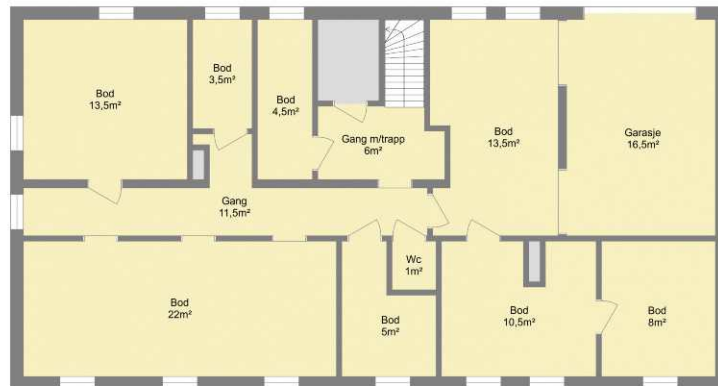
Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 23.03.2025

Tekniske
dokumenter

Sverdrups vei 16
Kjeller



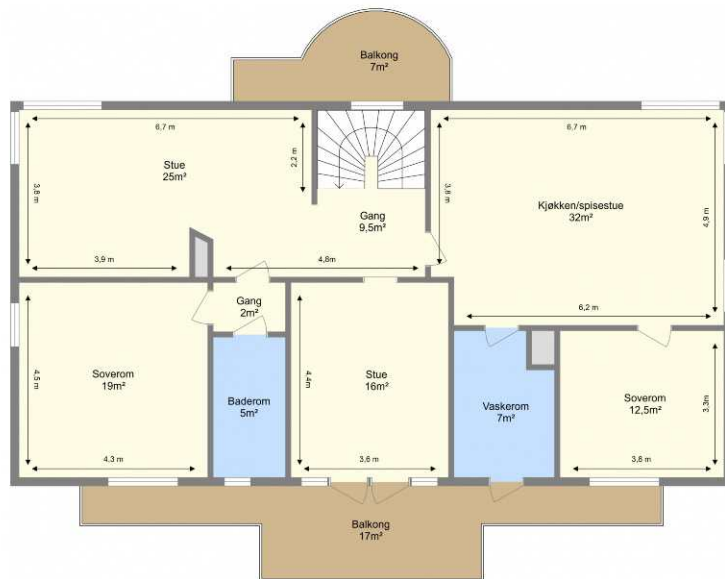
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sverdrups vei 16
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sverdrups vei 16 2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sverdrups vei 16 Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Steinar Berge	Eline Blom Hoen
Gateadresse	
Sverdrups vei 16	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? Ar	
1981	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
43	
Antall måneder	
9	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Tryg	
Polise/avtalendr.	

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

Beskrivelse

Det er 4 våtrom i boligen - 3 bad (2 i hoveddel og 1 i utleieleilighet), samt 1 vaskerom i hoveddel. Alle våtrommene fungerer i dag tilfredsstillende (inkl varmekablene). I badet i utleieleiligheten er det sprekker i noen gulvflis. Det har for flere år siden vært en lekkasje i utleiedelen knyttet til sluket. Dette ble utbedret som forsikrings sak. Etter utbedring har det ikke vært lekkasjer som vi kjenner til. I hoveddelen har det vært lekkasje knyttet til sluk i dusjområdet. Dette er vellykket reparert ved slukforløper og ny slukmembran. Det er et sluk ved toalett som kan ha samme problem, men sluket eksponeres for lite vann og vi har ikke hatt problemer her. Bad i hoveddelens 1. etasje: Her er det lagt ny smøremembran for flere år siden, og gulvet fungerer etter hensikten. Det er en skade på en baderomsplate.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidene over er utført i samråd med forsikringselskapet/skadetaksmann.

Arbeid utført av

K. Lund, Berg & Wigum, Elektrikerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

Badene og vaskerommet er utbedret for over 10 år siden. Det ble lagt ny membran, varmekabler, el-opplegg og nytt røropplegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

K. Lund har over mange år blitt brukt i forbindelse med vannrør og avløpsrør. De har stort sett gjort alt av utskifninger av vannrør fra jernrør til kobberør.

Arbeid utført av

K. Lund

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller ble drenert rundt 1985 på husets vest- og nordside. Her inngikk grunnmursplast, grunnmursisolasjon, membranluk, drengsmasse og drengsrør. Kjelleren er generelt sett blitt tilnærmet tørr, imidlertid er noe fukt i mur mått av taksmann (se egen rapport). Det er noe saltutslag i vaskerom i kjeller i øst (kun opprinnelig drenering foreligger her).

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er 2 terrasser i 1. etasjen av eldre dato. Begge har opprinnelig sinkmembran. Membranene er reparert men med usikkert resultat (noe fukt er observert i konstruksjon). I 2. etasjen på husets nordside/ inngangsparti er det observert tidvis mindre lekkasje. Et trapperepos (i impregneret materiale) med redskapsbod under (ca 1 m2) har også noe vanninntrengning.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Noe råte på eldre terrasser og redskapsbod (nevnt foran). Vi har erfart at det er viktig at nedfallsfrukt fjernes for å unngå udyr.

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

Nei Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
- Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: FSB, EBH

3

Document reference: 1250048

- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- År
- Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?
- Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse

Initialer selger: FSB, EBH

4

Document reference: 1250048

Tillegskommentar

1) Boligen ble opprinnelig bygd som en 4-mannsbolig men nå registrert som en enebolig etter en arkitekttegnet ombygging på 80-90 tallet. Hovedstrukturen i huset er bevist beholdt, slik at den er fleksibel for bruksendring og kan også omgjøres til en flermannsbolig. Det foreligger arkitekttegninger som illustrerer dette. 2) Boligen består av meget solid bindingsverk der hulrommene ble målt til ca 13 cm og alle hulrom er senere fyllt med Rockwool isolasjon. Arbeidet utført av Systembygg midten på 80-tallet (dokumentasjon kan skaffes). Boligen er i tillegg ettersolert fra insiden både på kjøkken (tak og yttervegger), på stue (vegger) med paneleledning samt på taket og veggene på loftstue. 3) Strømførbruket i hoveddelen av huset var i året 2023 22 548 KWh og i året 2022 20 983 KWh – begge årene inkluderer ladestasjon for El bil (flere års strømførbruk kan skaffes). 4) Plassbygd kjøkkeninnredning i heltre furu med bjørkefronter (Raphaug snekkerfirma). Kjøkkeninnredningen og hvitevarene i utleieleiligheten er ca 2016. 5) Vinduene (unntatt i kjeller) ble skiftet rundt 1987 (ifr takstrappporten ang status). To av takvinduene på husets nordside har skader på treverket.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signerer på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringsseiendom
- 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 tilfelle.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Steinar Berge	44b19af4d72f0bef2761c1558dd7d5297d2fd894	21.03.2025 20:31:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Blom Hoen	6dbf0d73251b7dc1b754264adae1b5b6e1d875a1	21.03.2025 20:36:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1250048

Document reference: 1250048

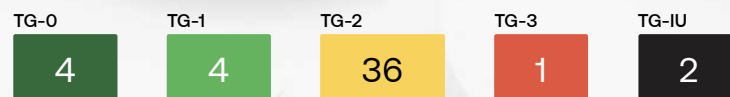
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/develop>

Sverdrups vei 16 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1947
BRA: 425 m²
BRA-i: 425 m²

Samlet vurdering



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integret.

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/28042>

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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Boligen mangler tilfredsstillende snesikring fra utvendige takflater.

Anbefalte tiltak

Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens drenering er av eldre dato og av ukjent oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er stedvis påvist noe mindre riss- og sprekkeformasjoner, men dette vurderes å være av mindre betydning slik kjelleren fremstår i dag, men det er viktig å sørge for tilfredsstillende ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Rom under terreng

Oppsummering

Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Dette vurderes å være av mindre betydning slik kjelleren fremstår i dag, men det er viktig å sørge for tilfredsstillende ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel etableres bedre ventilering av grovkjeller. Ved endret bruk er det påregnelig med vesentlige tiltak.

Balkong, terrasse, plattning

Oppsummering

Det er etablert fire balkonger på boligen. Disse er av eldre dato og er oppført i tre. De er tekket med sinktekkning og asfaltpapp.

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere avvik/skader som blant annet oppsprekking og fuktinntrekk i treverk, begynnende råteskader og skjevheter. Tekkingene er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekker, men de vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist avvik/skader som blant annet punkteringer, kondensmerker/fuktmerker i innvendige karmen og noe oppsprekking med fuktinntrekk på utvendige karmen. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Ytterkledningen er fra husets opprinnelse med tilhørende teknisk utførelse som avviker fra dagens krav til lufting. Den eldre kledningen har noen oppsprekninger og preg av at det er en eldre kledning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun stedvis påvist mindre avvik/skader på boligens renner og nedløp.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Boligens utvendige taktekkning er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at tekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor vil ha usikker restlevetid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå og derfor vurderes å være svært begrenset.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand på taktekkning med beslagsløsninger.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Begge pipene er oppført i teglstein og fremstår som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført på noen av pipene. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av piper er det påvist en del sprekkeformasjoner. Årsak og omfang av dette er ukjent.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Kjøkken: 2.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Kjøkken: 1.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Omluftsvidte vurderes å fungere som tiltenkt, men vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning når det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Toalettrom: 1.etg

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrommet.

Rommet ventileres kun med naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereider

Oppsummering

Varmtvannsbereider vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Varmtvannsbereider

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Varmtvannsbereider vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktskader i nedkant av baderomsplater i dusjonen. Det er også påvist overflatesopp i dette området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skade.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del overflatesopp i fuger i dusjonen.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist soppdannelse.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Våtrom: Vaskerom 2.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Baderom 1.etg (utleiedel)

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av boligens loft er innredet. Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det forutsettes derfor riktig oppbygging med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.

Deler av loft som fremstår som kaldloft/innredet areal er ikke kontrollert da arealet ikke var klargjort for inspeksjon på befaringdagen.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens loft for å fastslå korrekt tilstand.

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført kontroll av boligens elektriske anlegg av Elektroserice AS 11.03.2025. Det henvises til deres rapport.

Lowlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke være mulig å få utstedt noen ferdigattest. Om bygget i henhold til opprinnelig godkjenning er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 11.3.2025	Rapportdato 18.3.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Frode Steinar Berge	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Eline Blom Hoen	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve	Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	



Informasjon om boligen

Adresse: Sverdrups vei 16, 7020 Trondheim				
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 421	Bruksnr: 113	Festenr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1947				
Boligtype: Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 1- og 2-lags glass. Taket har valmtaks 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 byggeteknisk 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://eiendom Norge.no/hyheter/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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	129	129	0	0	0
1. etasje	136	136	0	0	14
2. etasje	136	136	0	0	24
Loft	24	24	0	0	0
Totalt m²	425	425	0	0	38

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	40	24	16
Totalt m²	40	24	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	129	0	129	Ingen.	Div. boder, gang, toalettrom og garasjerom.
1. etasje	136	136	0	Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, toalettrom og badrom.	Ingen.
2. etasje	136	136	0	Vindfang, gang, 2 soverom, badrom, stue og kjøkken.	Ingen.
Loft	24	24	0	Gang, 2 soverom, vaskerom, badrom, 2 stuer og kjøkken/spisestue.	Ingen.
Loft	24	24	0	Loftstue og arbeidsrom.	Ingen.
Totalt m²	425	296	129		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til innredet areal på loft er det kaldloft på hver side av boligen. Dette arealet er ikke medregnet i boligens arealoppsett på grunn av begrenset mulighet for kontroll/oppmåling. Gulvareal er målt til å være hhv. ca. 37m² og ca. 21m². Dette må ikke forveksles med målbart areal. For nøyaktig areal på kaldloft anbefales ny oppmåling når arealet er tomt for lagrede gjenstander.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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

Oppsummering av drenering

TG-2

Boligens drenering er av eldre dato og av ukjent oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrenghvå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er stedvis påvist noe mindre riss- og sprekkeformasjoner, men dette vurderes å kun ligge i pulsslaget og derfor være av mindre betydning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Dette vurderes å være av mindre betydning slik kjelleren fremstår i dag, men det er viktig å sørge for tilfredsstillende ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel etableres bedre ventilering av grovkjeller. Ved endret bruk er det påregnelig med vesentlige tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnik forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning **TG-2**

Det er etablert fire balkonger på boligen. Disse er av eldre dato og er oppført i tre. De er tekket med sinkteking og asfaltapp.

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere avvik/skader som blant annet oppsprekking og fuktinntrekk i treverk, begynnende råteskader og skjevheter. Tekkingene er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekker, men de vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 1- og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vinduer i kjeller vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Vinduer og balkongdører i øvrige etasjer er datostemplet 1987.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Ja**

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**

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist avvik/skader som blant annet punkteringer, kondensmerker/fuktmerker i innvendige karmen og noe oppsprekking med fuktinntrekk på utvendige karmen. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil følgelig ha redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.6 Yttervegger

Type fasade **Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Utover normalt vedlikehold er det ikke utført vesentlige arbeider på utvendige fasader.

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 musetting i nedkant av kledning/plater? **Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ytterkledningen er fra husets opprinnelse med tilhørende teknisk utførelse som avviker fra dagens krav til lufting. Den eldre kledningen har noen oppsprekninger og preg av at det er en eldre kledning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft **Delvis innredet / kaldtloft**

Er loftet innredet etter byggeår? **Ja**

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? **Nei**

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? **Nei**

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? **Nei**

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? **Nei**

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Deler av boligens loft er innredet. Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det forutsettes derfor riktig oppbygning med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.	
Deler av loft som fremstår som kaldloft/innredet areal er ikke kontrollert da arealet ikke var klargjort for inspeksjon på befaringdagen.	
Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens loft for å fastslå korrekt tilstand.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun stedvis påvist mindre avvik/skader på boligens renner og nedløp.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/førdekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har taktekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Boligens utvendige taktekking er av eldre dato. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at taktekingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor vil ha usikker restlevetid.	
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå og derfor vurderes å være svært begrenset.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand på taktekking med beslagsløsninger.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Boligen mangler tilfredsstillende snøsikring fra utvendige takflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvist avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløkke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollert
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Begge pipene er oppført i teglstein og fremstår som fra byggeår. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført på noen av pipene. Ved en visuell kontroll av tilgjengelige deler av piper er det påvist en del sprekkdannelse. Årsak og omfang av dette er ukjent.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik/skader er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.14 Kjøkken: 2.etg

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning når det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger vedlagt i boligens byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv er av en slik kvalitet at det ikke er foretatt noen kontroll av samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.	
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke være mulig å få utstedt noen ferdigattest. Om bygget i henhold til opprinnelig godkjenning er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved toalettrommet.	
Rommet ventileres kun med naturlig avtrekk.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendige trapper er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.19 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
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.20 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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er utført kontroll av boligens elektriske anlegg av Elektroserice AS 11.03.2025. Det henvises til deres rapport.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2019.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service etter installasjonsår.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	
Opplysninger om oljetank er gitt av selger.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er av eldre ukjent dato.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet levetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskifting i tiden som kommer.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	
Størrelse	
100 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	

Størrelse	
258 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.27 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater med sokkeflis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
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)?	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 (tullrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktskader i nedkant av baderomsplater i dusjsonen. Det er også påvist overflatesopp i dette området.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skade.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke påvist skader eller unormale fuktverdier ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
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?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del overflatesopp i fuger i dusjsonen.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist soppdannelser.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

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?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å oppnå ønsket effekt på ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke påvist skader eller unormale fuktverdier ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Våtrom: Vaskerom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på vaskerommet er ukjent.	
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?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	
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?	Ikke kontrollert
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Vaskerommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	
Sanitærutstyr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sletter til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.</p>	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Med bakgrunn i bruken av rommet er det vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Baderom 1.etg (utleiedel)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og malte strie kombinert med fliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
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?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mindre skader på overflater.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader på overflater.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og ukjent utførelse.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	
Sanitærutstyr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre skader på innredning og utstyr.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.</p>	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke påvist skader eller unormale fuktverdier ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Kryp kjeller

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

6.32 Støttemur

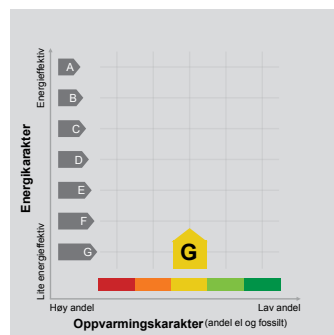
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups vei 16
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	421
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182202630
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94394
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 31 208 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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)

- Slå el apparater helt av

- Tiltak utendørs

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Redusér innnetemperaturen

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	425
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilsette-energiattesten>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Prislisten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Sverdrups vei 16

Nabolaget Steinberget/Dyrborg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hammersborg Linje 11, 50, 108	8 min	0.6 km
Nyveibakken Linje 9	8 min	0.7 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	16 min	1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	3.5 km
Trondheim Værnes	35 min	

Skoler

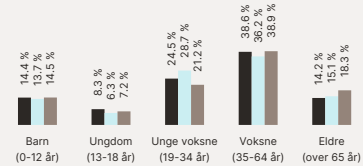
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	15 min	1.3 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	17 min	1.4 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	4 min	2.1 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	18 min	1.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	17 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	23 min	2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinberget/Dyrborg	990	463
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverresborg Allé barnehage (0-5 ... 13 barn	9 min	0.7 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min	0.8 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Ila Søndagsåpent	12 min	1 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	13 min	1.1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

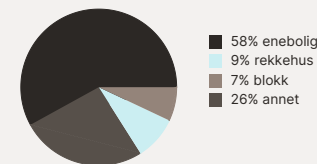
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Hammersborg kunstgressbane Fotball	11 min	0.8 km
Ila Sandvolleyballbane Sandvolleyball	12 min	1.1 km
3T-Illsvika	15 min	
EasyFit Illsvika	16 min	

Boligmasse



«Stille og rolig, kort vei til bymarka og til byen, barnevennlig»

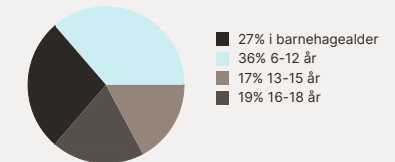
Sitat fra en lokalkjent



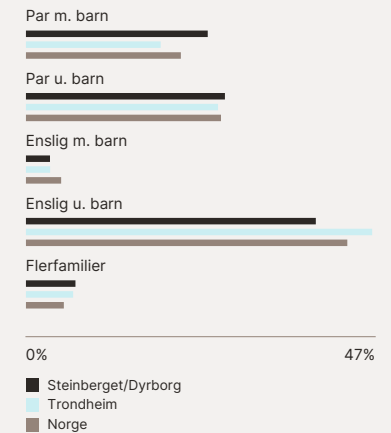
Varer/Tjenester

Byåsen Butikkssenter	16 min
Apotek 1 Sverresborg	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

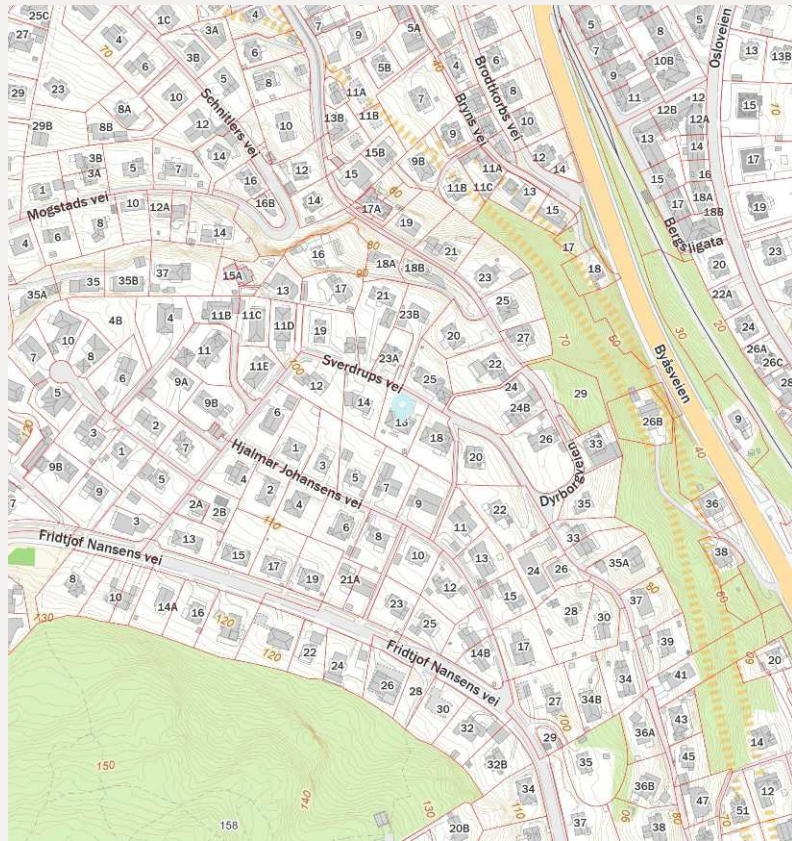
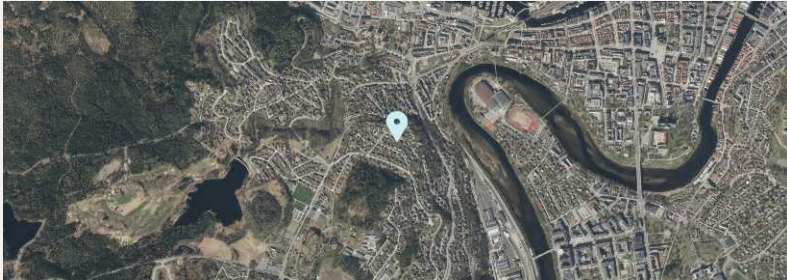
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



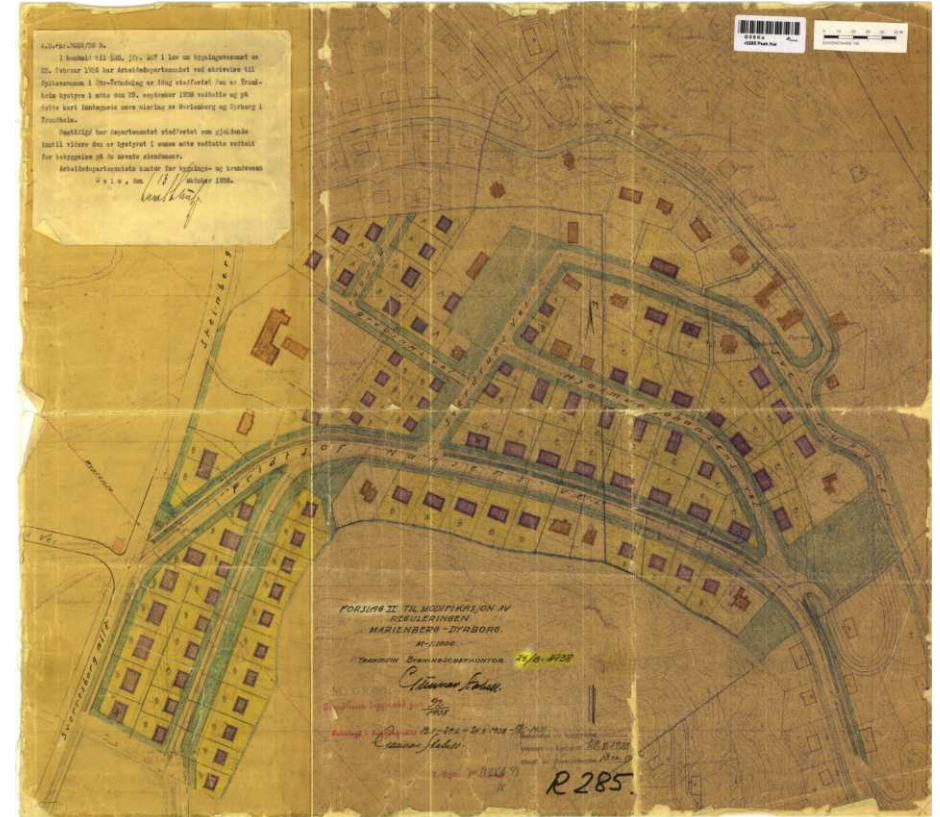
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Sverdrups vei 16 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



26.02.2025 22:25:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|-------------------------|----------------------------|--|
| Hekk | Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrensepunkt |
| Mast | Skap | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Flaggstang | Gjerde |
| Frittstående mur | Loddrett mur | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Vegdekkekant undergang | Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje) |
| Takoverbygg | Udefinerte bygg | Bolig |
| Garasje og uthus | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Matrikelnummer | MatrikelnummermedSnr | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Vegdekkekant undergang | Riksveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | Høydekurve |
| Høydekurve | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Vegundergang | Trapp | Seksjonert bruksrett |
| Seksjonert grunneiendom | Eiendomsinfo | |














26.02.2025 22:25:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



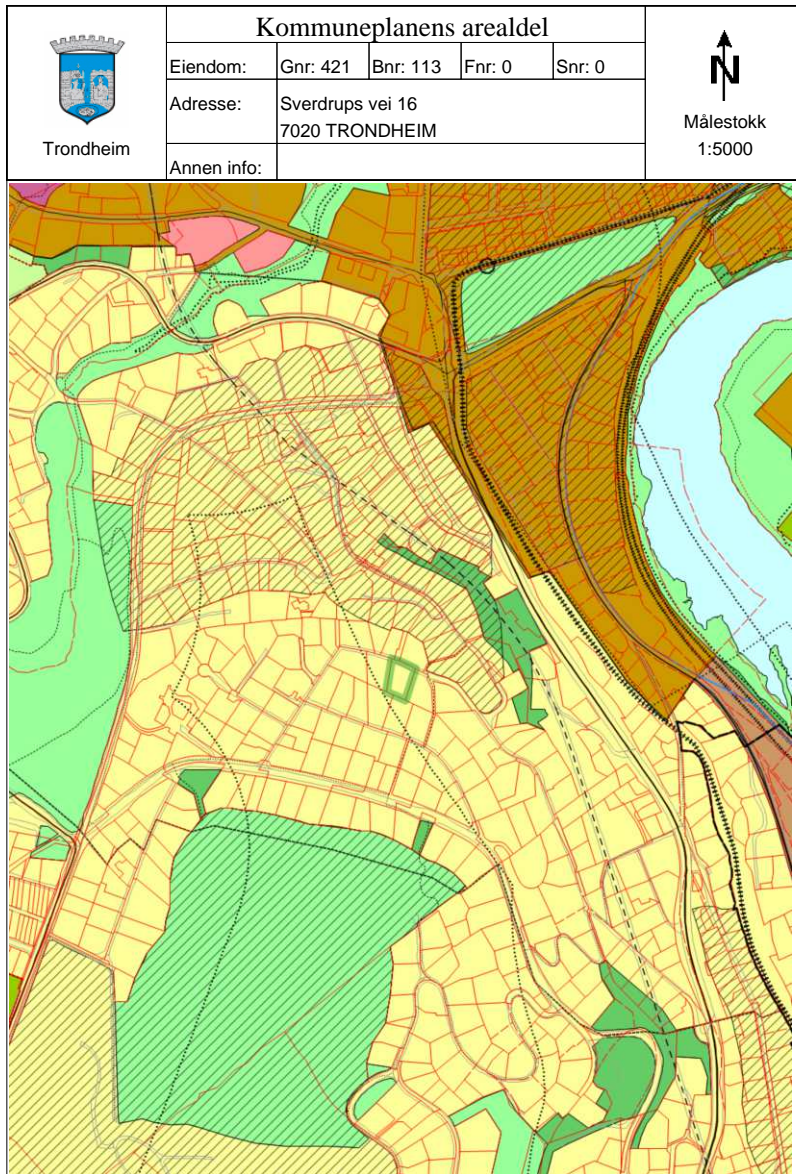
26.02.2025 22:26:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bolig
	RpGrense		Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass





































26.02.2025 22:26:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



26.02.2025 22:26:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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 markagrensa		Bestemmelsesområde havstigning
	Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering		Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende		Sporveg - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring kulturmiljø		Boigbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		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

26.02.2025 22:26:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Dagboknr. 1614 - 1940

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 16 Sverdrups vei:

"I henhold til bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trondheims vedtekter til samme er eieren av nr. 16 Sverdrups vei pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene til ervervelse av grunn til og opparbeidelse av den gate som fører langs eiendommen."

Trondheim bygningsseksjon, 6. mars 1940.
Einar Snekvik

H. Hoff

J.-nr. 12 / 46. *Værker på medlemsnr.*

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlages i lovens § 132.

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

Anmeldelsen tilkikemet det fastsatte gebyr innsendes til bygningsseksjonens kontor.

Til
Bygningsrådet i ~~Svinde~~ Trondheim

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på Sverdrups vei nr. 16 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Gjennomføring av 4-mannsbølgjefte grunn
Trondheim Svinde den 15/1 1946

Byggherre: *F. Fjellanger* Anmelder: *K. V. Fjellanger, Adv. M.H.A.L.*
Adresse: *H. Hoffseiersvei 6* Adresse: *Brom. gt. 18, Trondheim*
Einar Snekvik, Lade fabrikk

Ansvarshavende: _____
Adresse: _____

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>950</u>	m. ²
Eldre bebyggelses areal		m. ²
Nye bygningers areal	<u>150</u>	m. ²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Byggingen i m. 1:100

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

- § 73. Arker og andre opbygg over hovedgaisene:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukte byggingeplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våninghus. — Se forøvrig dept. forskrifter kap. II—X).
- § 81. Isolasjon:
*Utv. vegg og innv. bj. krevde vegg av 5" brudryper med 4 lag puss og 4 lag panel (i bj. krevde vegg støttes 2 lag puss og 2 lag panel).
Innv. lettvegg av brudryper med 2 lag puss og 2 lag panel*
Støttestolper
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI).
Teglsten eller rød sementsten
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Som for
- § 99—103. Piper, trukne rør, opvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
Som for
- § 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
Se tegn.
- § 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
- § 109. Klosetter:
- § 148. Innhegning:
- Ytterligere opplysninger:
- Gjeldende servitutter:

oversendes distriktsarkitekten.

Bygningsrådet gir for sitt vedkommende tillatelse til gjenoppføringen.

Trondheim bygningsråd, 16. 1. 1946

Tilbakesendes Trondheim bygningsråd idet det meddeles at tegningene godkjennes.

Trondheim, den 24. jan. 1946.

Statens distriktsarkitekt

Avskrift.

Herr I Iversen,
H. Mathisens vei 6,
Her.

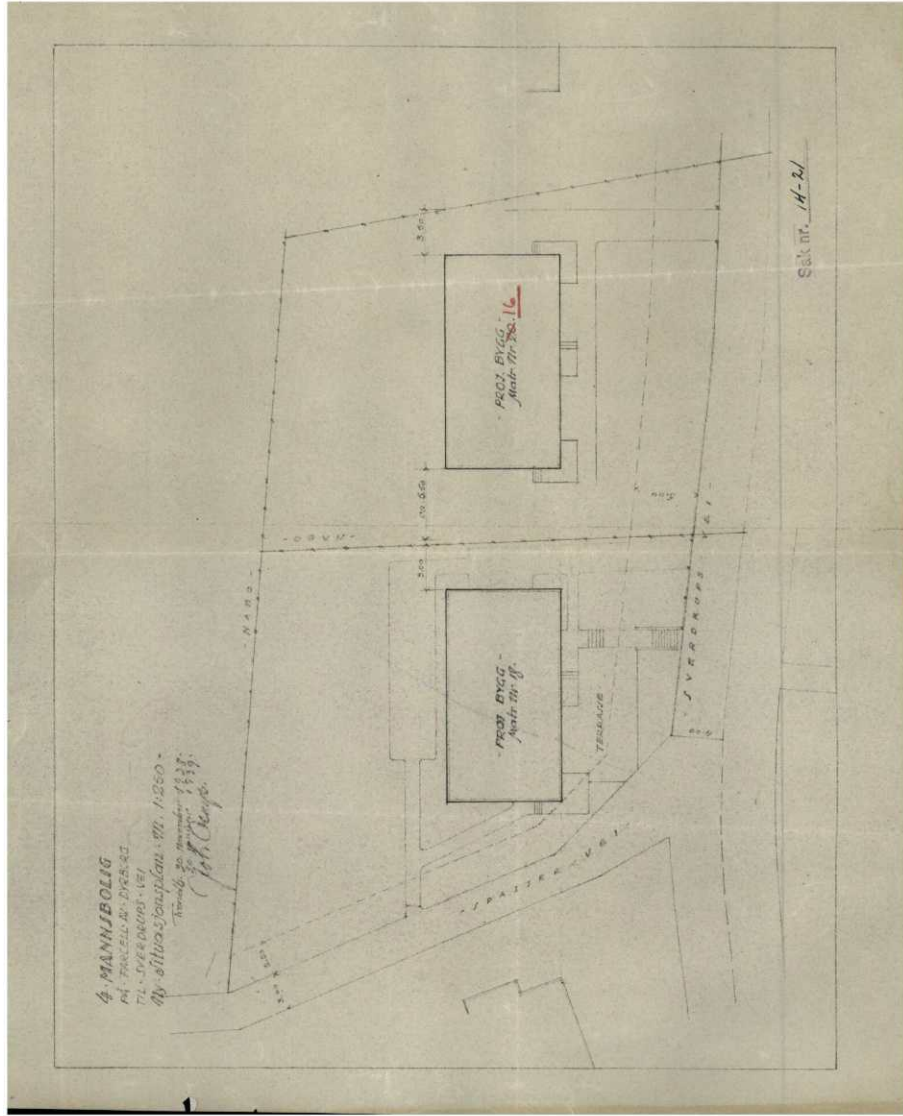
Bygningsrådet behandlet Deres andragende av 15. 1. 1946 om gjenoppføring av 4- mannsbolig på nr. 16 Sverdrups vei den 16. 1. 1946 med sådan beslutning:

"Bygningsrådet gir for sitt vedkommende tillatelse til gjenoppføringen".

Saken har vært forelagt statens distriktsarkitekt som den 14. 1. 1946 har godkjent tegningene.

Søknad om de nødvendige materialer må stiles til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, og innsendes til bygningsrådet for påtegnning.

Trondheim bygningsseksjon, 25/1-46



Approbet av bygningsetdet
 under henvisning til beslutning av 1/2-39
 16/1-46.
Christiaan Stabell

9840

R 285, st. J. 13.10.38.

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

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

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

På tomtene merket B tillates våningshus med inntil 2 leiligheter.

På tomtene merket C tillates våningshus med inntil 4 leiligheter.

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

Garasjer kan kun anlegges der hvor bygningsrådet finner å fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate undtagelser.

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

Taktekningen bestemmes av bygningsrådet.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** 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

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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 budgiver 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
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: 1250048

Adresse: Sverdrups vei 16, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 421, Bnr. 113, 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)

--	--

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 23.03.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

