

Dyrborgveien 35

Innhold

5

Velkommen til Dyrborgveien 35

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til Dyrborgveien 35! En frittliggende enebolig flott og skjermet utsiktstomt!

Velkommen til

Dyrborgveien 35

**Frittliggende enebolig i skjermede omgivelser | Nydelig utsiktstomt
| Attraktivt, sentrumsnært område | Oppussingsobjekt.**

Velkommen til Dyrborgvegen 35!

En frittliggende enebolig i veletablert og attraktivt boligstrøk med nydelig utsikt over store deler av byen.

Av kvaliteter nevnes:

- Skjermet og fredelig beliggenhet med fantastisk utsikt.
- Lys og luftig stue på 63 kvm. med store vindusflater.
- Baderom både i 2.etg. og kjeller.
- Store soverom
- Skjermet veranda i 2.etg.
- Flislagt kjellerstue.
- Rikelig med bodplass i kjeller.
- Oppstillingsplass for bil på tomten.
- Stort skrånet eiendomstomt på 1 067 kvm.
- Gang- og sykkelavstand til byen.



Dyrborgveien 35

Prisantydning	6 500 000
Omkostninger	163 590
Totalpris	6 663 590

Bruksareal	223 m ²
BRA-i	223 m ²
TBA	16 m ²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 067 m ²
Byggeår	1928





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

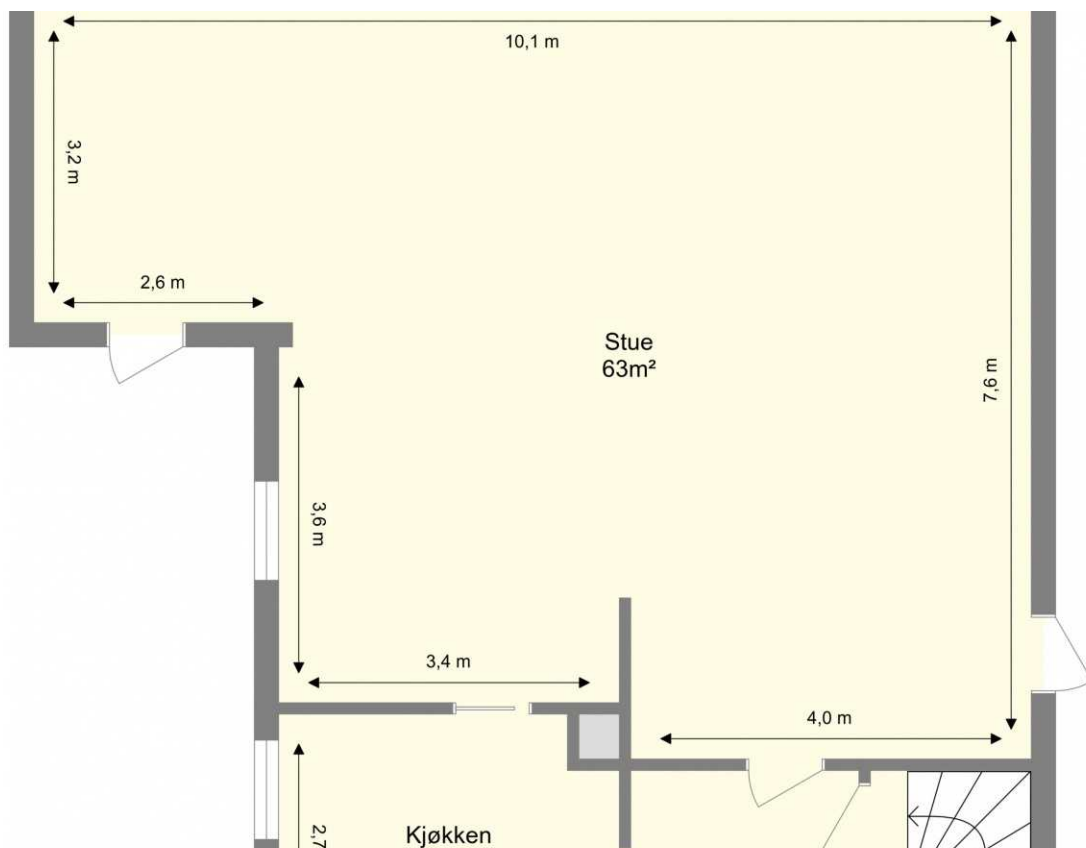
jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Boligen ligger skjermet til i terrenget med flott utsikt i flere retninger.



Gang- og sykkelavstand til Ila og sentrum for øvrig.



Innkjøring til eiendommen med oppstillingsplasser for bil.



Fasade bakside. Det er veranda i 2.etg.



Innholdsrik enebolig over 3 plan.



Inngangsparti.



Utsikten mot Øya, Kalvskinnet og sentrum.



Kort veg til St. Olavs Hospital og NTNU.



Fjordutsikt.



Stor stue på hele 63 kvm. med flott utsikt.



Ekstra god takhøyde i deler av stuen.



Store vindusflater og fantastisk utsikt over Trondheim.



Utsikt.



Vedovn i stuen.



Stue med inngang til kjøkken.



Stue med egen utgang til gårdsplass.



Kjøkkenet på 9 kvm.



Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen.



Stort soverom i 2 etasje på 17 kvm.



Soverom i 2 etasje på 12,5 kvm.



Bad i 2 etasje. Inneholder wc, badekar og servant.



Flott utsikt mot både Nidarosdomen og Kristiansten festning.



Flislagt kjellerstue på 21. kvm. med bod innenfor.



Baderom i kjeller.



Tomt på hele 1067,5 kvm. Mesteparten av tomten ligger foran boligen.



Boligen ligger stille og fredelig til i frodige omgivelser.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 223,0 m²

- BRA-i: 223,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

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

Innhold

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, badrom og 2 soverom.

Kjeller: Gang, wc, badrom og kjellerstue.

Adkomst

Fra Ila:

Følg Byåsveien ut fra Ila og ta til venstre inn på Sverdrups veg. Følg veien i 450 meter oppover og ta til venstre ned på Dyrborgveien. Du finner boligen på din venstre side rett etter avkjøring til Dyrborgveien.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt for nærmere beskrivelse av adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det er mulighet for oppstillingsplasser på tomten.

Diverse

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert januar 1927.

Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med byggesak fra 1979.

Bod ved kjellerstue er ikke godkjent. Denne er i byggesak fra 1979 merket som ikke utgravd.

Fra byggetegningene fra 1979 har megler bemerket seg disse avvikene fra dagens bruk:

- Bad i kjellerstue er blitt noe større.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selger opplyser:

Boligen vil ikke bli rengjort ytterligere før overtakelse.

Den store bjørken foran huset et felt etter

fotografering.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen er nedslitt og har behov for betydelig rehabilitering.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra 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: 0

TG 1: 0

TG 2: 2

TG 3: 22

TG IU:1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

- Det er påvist skader og avvik som bekrefter slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. Det er påvist forhøyde fuktverdier, soppdannelser og salt- og kalkutslag. Utbedringskostnader: Over 300 000.

Grunnmur og fundament

- Det er påvist flere betydelige skader og avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er påvist flere riss- og sprekkdannelser, samt avvik som vurderes å være setningsskader. Utbedringskostnader: Over 300 000.

Krypkjeller

- Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er påvist sopp- og råteskader kombinert med noe deformering. Det er ikke etablert tilfredsstillende fuktsperre mot grunnen og ventileringen vurderes å ikke være tilfredsstillende. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Rom under terreng

- Deler av kjelleren er innredet og fremstår med utforede gulv og vegger mot terreng. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da det er påvist svikt i

utvendig drenering og betydelige skader på innvendige overflater. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Balkong, terrasse, platting

- Terrasser etablert over underliggende boligrom er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Tekkingen mot underliggende boligrom har oppnådd forventet brukstid og har synlige tegn til svikt. Det er påvist fuktmerker i underliggende himlinger og råteskader i deler av bjelkelag med utvendig overheng. Videre bemerkes det råteskader på rekkverk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Vinduer og dører

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet fuktinntrekk, råteskader og skader på glass. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Yttervegger

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet oppsprekking, fuktinntrekk og råteskader. Videre bemerkes det at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det er påvist misfarging, fuktmerker og soppdannelser. Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende luftet og det synes ikke å være etablert noen form for dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Renner og nedløp

- Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe skader og avvik. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Takkonstruksjon

- Det er påvist svanker og skjevheter i takkonstruksjonen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Taktekking

-f Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er påvist flere betydelige avvik som skader på skiferstein og på beslagsløsninger rundt pipe og øvrige gjennomføringer/overganger. Utbedringskostnader: Over 300 000.

Utstyr på tak

- Det er ikke etablert påkrevd snøfangere eller takstige. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Etasjeskille og gulv på grunn

- Det er påvist betydelige skjevheter i boligens etasjeskiller. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Ildsted/Skorstein

- Det er påvist betydelige skader som vurderes å være av både konstruksjonsmessig og sikkerhetsmessig betydning. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Kjøkken

- Oppsummering av overflater og innredning: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader og avvik på overflater og innredning. Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000.

- Oppsummering av avtrekk: Det er ikke ønsket effekt på mekanisk avtrekk. Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000.

Toalettrom

- Det er påvist betydelige skader og avvik på overflater og utstyr. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Trapp

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader og avvik som blant annet manglende rekkverk på deler av trappeløp, for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Avløpsrør

- Anlegget har oppnådd forventet brukstid. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Vannledninger

- Anlegget har oppnådd forventet brukstid. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret. Utbedringskostnader: Under 10 000.

Våtrom: Våtrom

- Boligens våtrom har ikke tilfredsstillende tettesjikt og det er påvist skader og avvik som gjør det påregnelig med skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk. Utbedringskostnader: Over 300 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Elektrisk

- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget er i all hovedsak av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk på anlegget.

Ventilasjon

- Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Støttemur

- På grunn av vegetasjon er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av støttemurer på eiendommen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med byggesak fra 1979.

- Bod ved kjellerstue er ikke godkjent. Denne er i byggesak merket som ikke utgravd.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong, teglstein og lecastein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Taket har saltak- og pulttaks form og er utvendig tekket med skiferstein og takstein.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1067,50 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse for Dyrborgveien 35, med forbehold om at

kloakkforholdet er godkjent av helserådet før bygningen tas i bruk til beboelse datert 09.03.1927. Godkjente byggetegninger foreligger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger godkjent byggemelding for tilbygg datert 11.09.1945. Kommunen opplyser om at dem ikke finner tegninger tilhørende dette tilbygget. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for tilbygget.

Det foreligger godkjent byggemelding for tilbygg datert 10.07.1979. Tiltaket gjelder påbygg av stue/kjellerstue. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for tilbygget.

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 500 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

162 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

6 682 290,- 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

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 32 916,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 7.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og hvilke gebyrer som er inkludert fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

Kr. 16 358,-
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 123 583,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 494 331,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. åpen bebyggelse, iht. reguleringsplan med plannavn Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården) (16.11.1932), og planID R0307.

Eiendommen ligger i et området regulert til ny lang tunnel fra Cecilienborg med plannavn E6 Osloveien med planID 5001 r0426. Denne reguleringsplanen er under bakken.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3).

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Dyrborg gnr./bnr. 421/272, 422/228 m.fl, og planID 5001 r20160037. Planforslaget har som hensikt å tilrettelegge for variert boligbebyggelse i en bratt østvendt skråning. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Det foreligger planer for utvikling av boligeiendom nedenfor eiendommen. Se vedlegg eller konferer

megler ved spørsmål.

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.

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.

Bevaringsverdig

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og den med ansvar for salget har ikke bebodd eiendommen. Ansvarlig selger har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interesser oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da eiendommen selges på vegne av et dødsbo. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er

part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Håkon Ingvald Bleken.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dyrborgveien 35.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 421, bnr. 191 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250202.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 80 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00
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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58
/ jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 04.09.2025

Tekniske dokumenter

Dyrborgveien 35

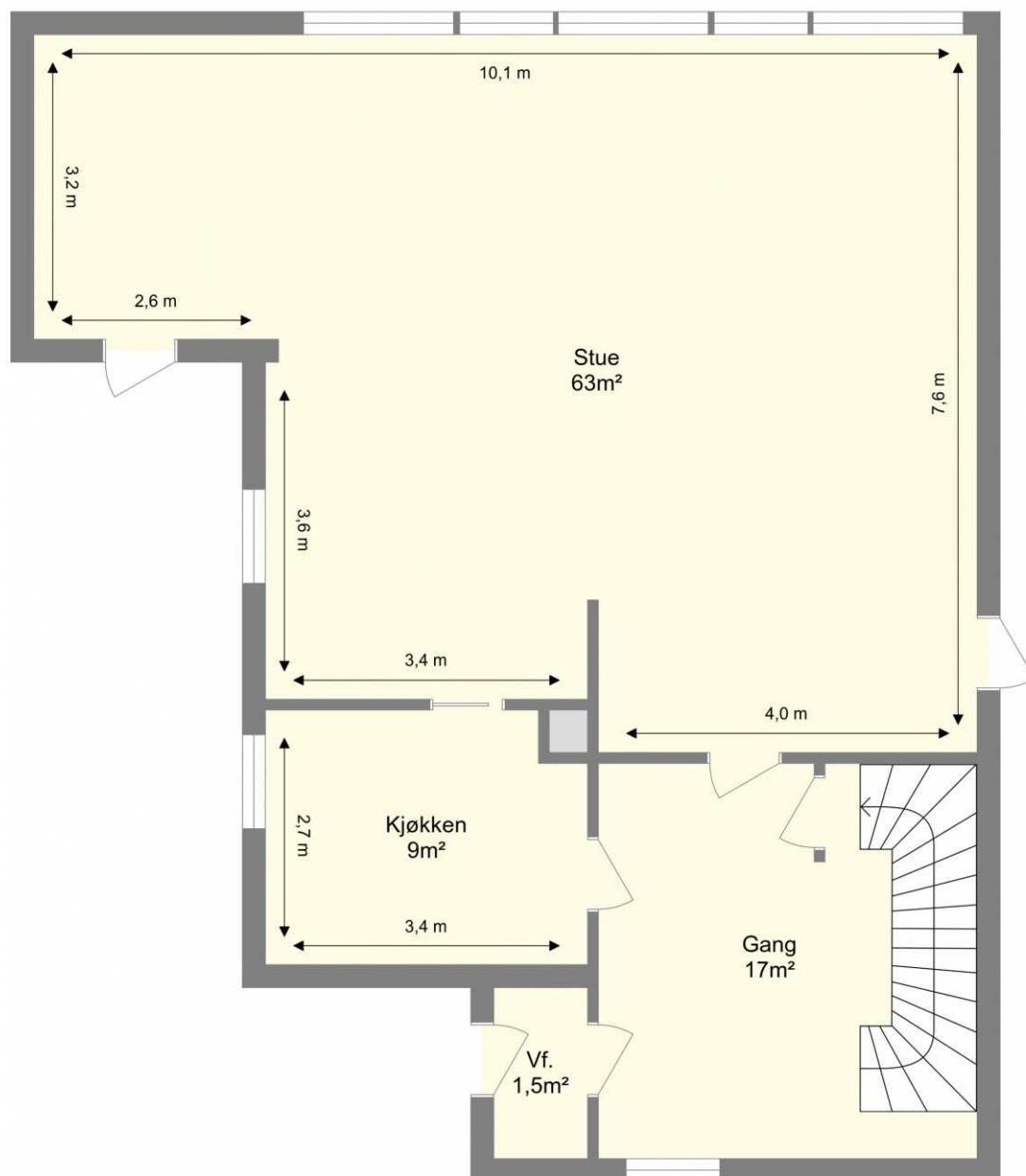
Kjeller



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.

Dyrborgveien 35

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.

Dyrborgveien 35

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.

Dyrborgveien 35 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1928

BRA: 223 m²

BRA-i: 223 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

2

TG-3

22

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 421 BNR: 191

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Dyrborgveien 35
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34572>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er påvist skader og avvik som bekrefter slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. Det er påvist forhøyde fuktverdier, soppdannelser og salt- og kalkutslag.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er påvist flere betydelige skader og avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er påvist flere riss- og sprekkdannelser, samt avvik som vurderes å være setnings-skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er påvist sopp- og råteskader kombinert med noe deformering. Det er ikke etablert tilfredsstillende fuktsperre mot grunnen og ventileringen vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av kjelleren er innredet og fremstår med utforede gulv og vegger mot terreng. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da det er påvist svikt i utvendig drenering og betydelige skader på innvendige overflater.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelig tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med tiltak på utvendig fuktsikring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser etablert over underliggende boligrom er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Tekkingen mot underliggende boligrom har oppnådd forventet brukstid og har synlige tegn til svikt. Det er påvist fuktmerker i underliggende himlinger og råteskader i deler av bjelkelag med utvendig overheng. Videre bemerkes det råteskader på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet fuktinntrekk, råteskader og skader på glass.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet oppsprekking, fuktinntrekk og råteskader. Videre bemerkes det at kleddingen ikke er tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist misfarging, fuktmerker og soppdannelser. Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende luftet og det synes ikke å være etablert noen form for dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe skader og avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelig tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av øvrige deler av takkonstruksjon og utvendig takteking.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er påvist svanker og skjevheter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av takkonstruksjon for å fastslå korrekt tilstand og årsak til påviste skader/avvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekkning vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er påvist flere betydelige avvik som skader på skiferstein og på beslagsløsninger rundt pipe og øvrige gjennomføringer/overganger.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert påkrevd snøfangere eller takstige.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er påvist betydelige skjevheter i boligens etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader/avvik anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er påvist betydelige skader som vurderes å være av både konstruksjonsmessig og sikkerhetsmessig betydning.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak. Dette anbefales utført i samråd med lokalt brann- og feiveesen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader og avvik på overflater og innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke ønsket effekt på mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved en oppgradering av kjøkken anbefales også tiltak på mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Det er påvist betydelige skader og avvik på overflater og utstyr.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader og avvik som blant annet manglende rekkverk på deler av trappeløp, for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Våtrom

Oppsummering

Boligens våtrom har ikke tilfredsstillende tettesjikt og det er påvist skader og avvik som gjør det påregnelig med skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er i all hovedsak av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det må påregnes betydelige tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

På grunn av vegetasjon er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av støttemurer på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av støttemurer når vegetasjon er fjernet.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med byggesak fra 1979.

Bod ved kjellerstue er ikke godkjent. Denne er i byggesak merket som ikke utgravd.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Håkon Ingvald Bleken (dødsbo)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Dyrborgveien 35, 7020 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 421

Bruksnr: 191

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1928

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong, teglstein og lecastein. Hobedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med koblet glass og 2-lags glass. Taket har saltak- og pulttaks form og er utvendig tekket med skiferstein og takstein.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1980	Tilbygg.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	80	80	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	0
2. etasje	49	49	0	0	16
Totalt m²	223	223	0	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	80	47	33	Gang, wc, badrom og kjellerstue.	Div. boder.
1. etasje	94	94	0	Vindfang, gang, stue og kjøkken.	Ingen.
2. etasje	49	49	0	Gang, badrom og 2 soverom.	Ingen.
Totalt m²	223	190	33		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av drenering	
Det er påvist skader og avvik som bekrefter slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. Det er påvist forhøyde fuktverdier, soppdannelser og salt- og kalkutslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	
Over 300 000	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det er påvist flere betydelige skader og avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er påvist flere riss- og sprekke-dannelser, samt avvik som vurderes å være setningsskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert kryprom under en mindre del av boligen.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det er påvist fuktavvik over faregrensen for at skader skal kunne oppstå. Det er påvist sopp- og råteskader kombinert med noe deformering. Det er ikke etablert tilfredsstillende fuktsperre mot grunnen og ventileringen vurderes å ikke være tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	TG-IU
På grunn av vegetasjon er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av støttemurer på eiendommen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en kontroll av støttemurer når vegetasjon er fjernet.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Deler av kjelleren er innredet og fremstår med utforede gulv og vegger mot terreng. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det er ikke foretatt hulltaking på utforede konstruksjoner da det er påvist svikt i utvendig drenering og betydelige skader på innvendige overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelig tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med tiltak på utvendig fuktsikring.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Terrasser etablert over underliggende boligrom er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Tekkingen mot underliggende boligrom har oppnådd forventet brukstid og har synlige tegn til svikt. Det er påvist fuktmerker i underliggende himlinger og råteskader i deler av bjelkelag med utvendig overheng. Videre bemerkes det råteskader på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med koblet glass og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-3	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet fuktinntrekk, råteskader og skader på glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist betydelige skader som blant annet oppsprekking, fuktinntrekk og råteskader. Videre bemerkes det at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det er påvist misfarging, fuktmerker og soppdannelser. Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende luftet og det synes ikke å være etablert noen form for dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.	
Deler av konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe skader og avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelig tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av øvrige deler av takkonstruksjon og utvendig taktekking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Det er påvist svanker og skjevheter i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av takkonstruksjon for å fastslå korrekt tilstand og årsak til påviste skader/avvik.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Taktekking

Type tkking	Takstein, Skiferstein
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?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er påvist flere betydelige avvik som skader på skiferstein og på beslagsløsninger rundt pipe og øvrige gjennomføringer/overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.13 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?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert påkrevd snøfangere eller takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 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-3
Det er påvist betydelige skjevheter i boligens etasjeskiller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det er påvist betydelige skader som vurderes å være av både konstruksjonsmessig og sikkerhetsmessig betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak. Dette anbefales utført i samråd med lokalt brann- og feievesen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader og avvik på overflater og innredning.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke ønsket effekt på mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ved en oppgradering av kjøkken anbefales også tiltak på mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader avtrekk	10 000 - 50 000

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen er i all hovedsak i samsvar med byggesak fra 1979.	
Bod ved kjellerstue er ikke godkjent. Denne er i byggesak merket som ikke utgravd.	
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 foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Det er påvist betydelige skader og avvik på overflater og utstyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader og avvik må det påregnes betydelige tiltak.	

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendige trapper er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader og avvik som blant annet manglende rekkverk på deler av trappeløp, for store lysåpninger, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 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?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Anlegget har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes betydelige tiltak.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Anlegget har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er i all hovedsak av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det må påregnes betydelige tiltak.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1976	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-3
Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder må det påregnes tiltak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.	

6.25 Våtrom: Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Boligens våtrom har ikke tilfredsstillende tettesjikt og det er påvist skader og avvik som gjør det påregnelig med skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk.	
Anbefalte tiltak	
Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik må det påregnes betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

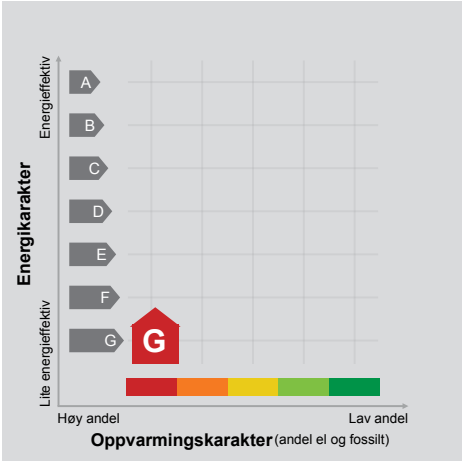
6.26 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Dyrborgveien 35
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	421
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182202711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158184
Dato	21.08.2025



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.

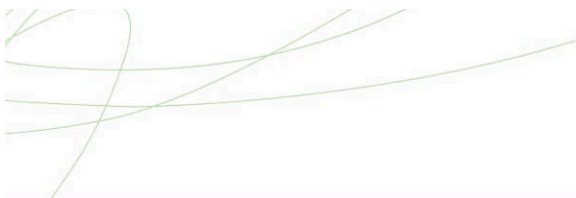
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montering tetningslister

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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>)

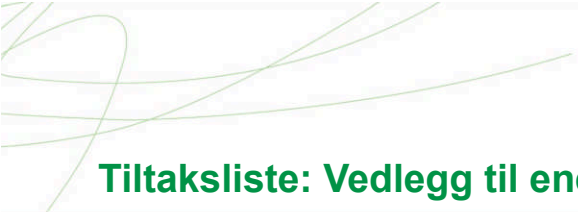
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På siden www.enova.no/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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250202	
Selger 1 navn	
Anders Dyrseth	
Gateadresse	
Dyrborgveien 35	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Håkon Ingvald Bleken
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1250202

Initialer selger: AD

1

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eieendommen er nedslitt og har behov for betydelig rehabilitering

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 ihht vilkår.

Document reference: 1250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anders dyrseth	9deb37564e3fc13a4c868 699f2f08b57b5fa029a	18.08.2025 06:10:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Dyrborgveien 35

Nabolaget Steinberget/Dyrborg - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nyveibakken	6 min	🚶
Linje 3, 26, 52, 53, 105	0.6 km	
Nyveibakken	7 min	🚶
Linje 9	0.6 km	
Skansen stasjon	16 min	🚶
Linje R60, R70	1.4 km	
Trondheim S	6 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3.4 km	
Trondheim Værnes	35 min	🚶

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

TrP Hammersborg Parkering	13 min	🚶
Trp Kleists gate	11 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

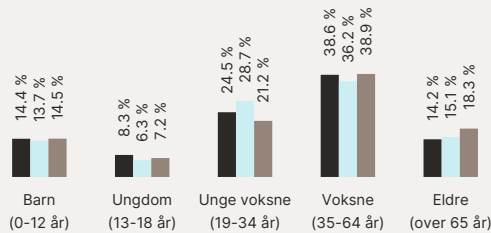


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



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 ...)	11 min	🚶
13 barn	0.8 km	
Ila barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
66 barn	0.9 km	
Hammersborg barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
101 barn	0.9 km	

Dagligvare

Bunnpris Ila	11 min	🚶
Søndagsåpent	1 km	
Joker Ilevollen	13 min	🚶
Søndagsåpent	1.1 km	



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

Primære transportmidler

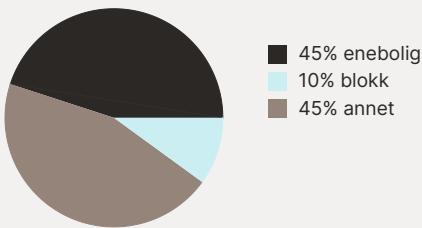
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100
-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

-  Hammersborg kunstgressbane 13 min 
Fotball 1 km
-  Ila Sandvolleyballbane 12 min 
Sandvolleyball 1 km
-  3T-Illsvika 15 min 
-  EasyFit Illsvika 16 min 

Boligmasse



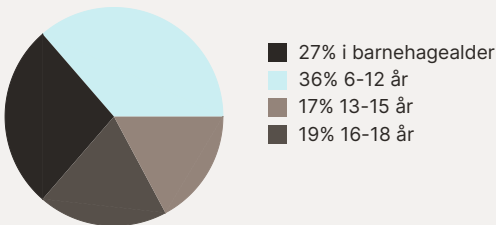
«Stille og rolig, kort vei til bymarka og til byen, barnevennlig»
Sitat fra en lokalkjent



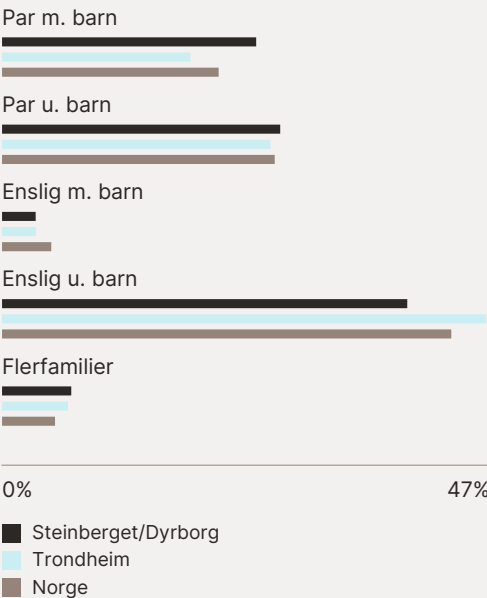
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 17 min 
-  Apotek 1 Sverresborg 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

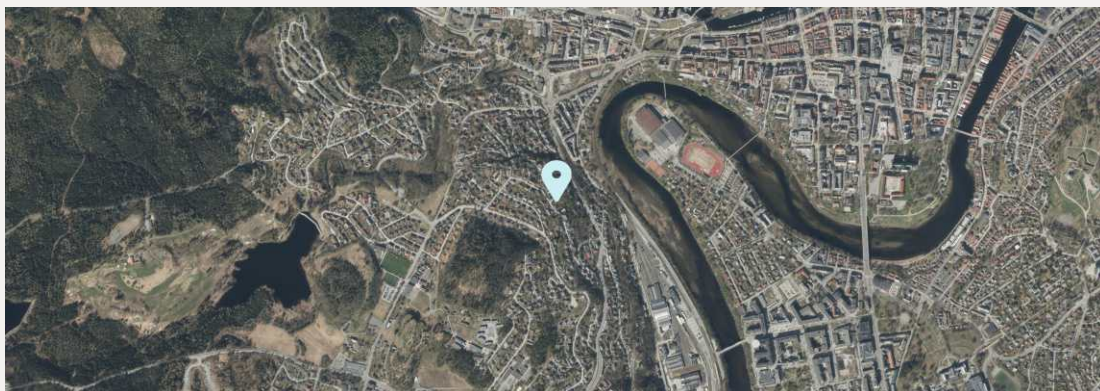


Familiesammensetning

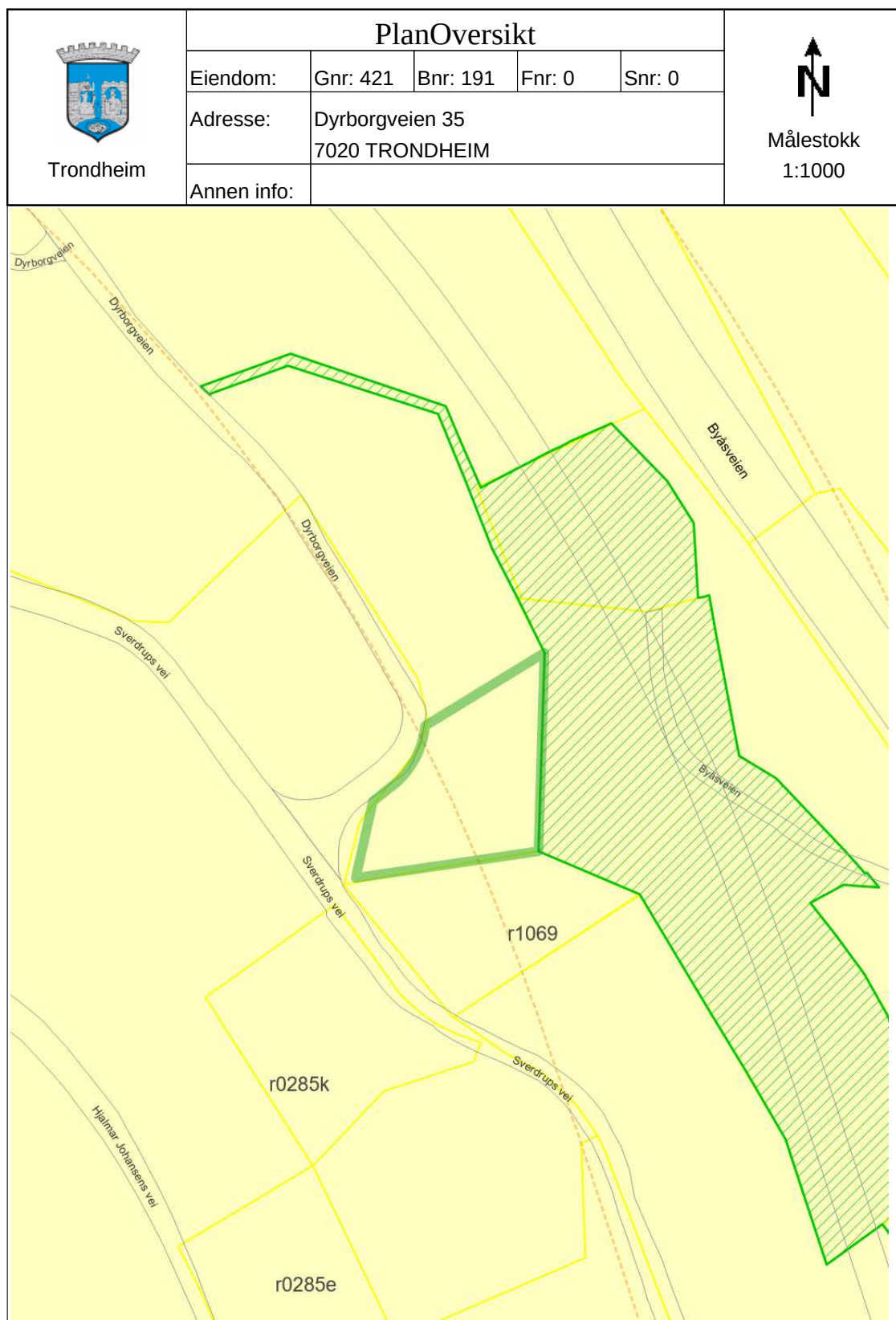


Sivilstand

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



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



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Riksveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



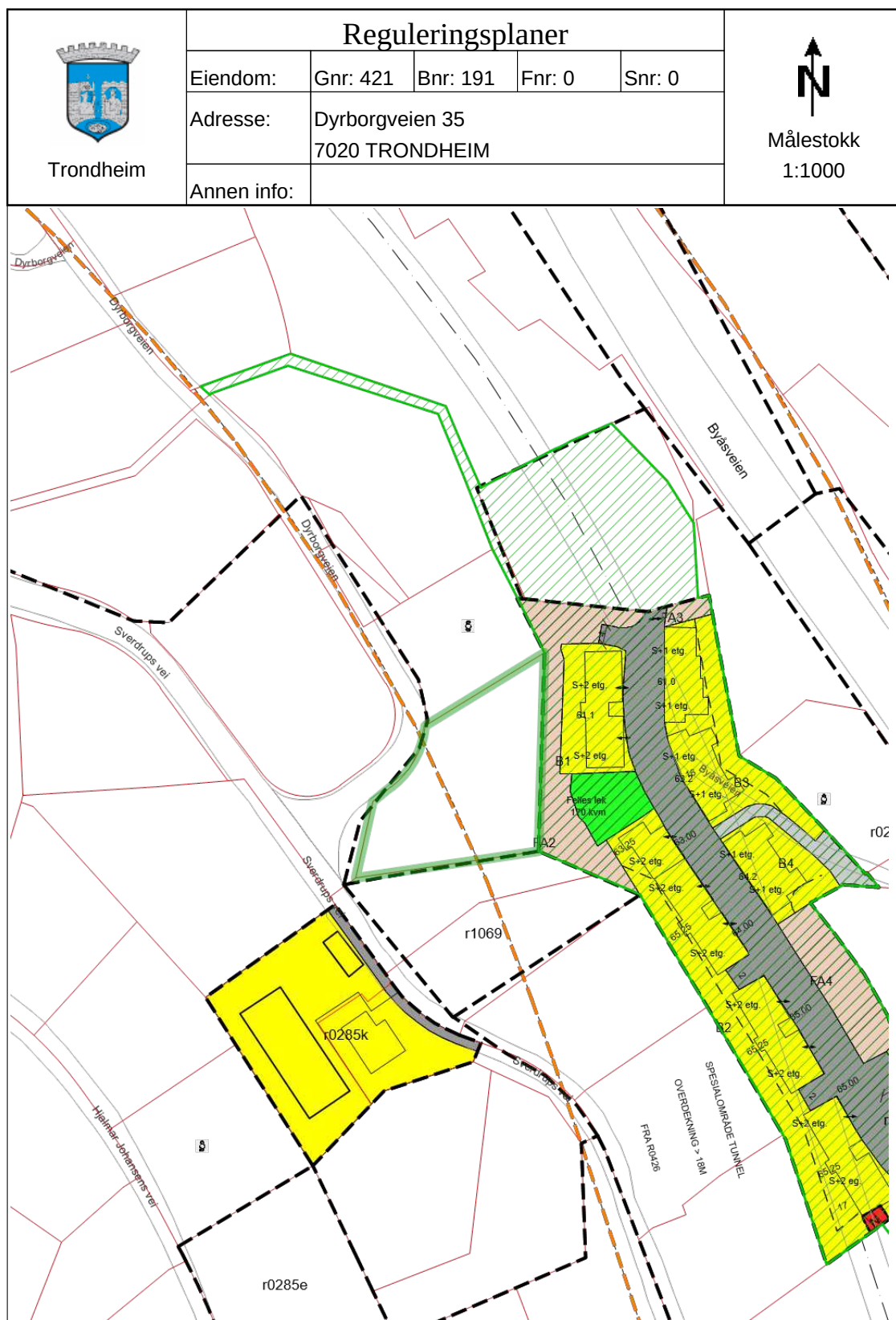
RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



14.08.2025 12:26:09 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		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Riksveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles lekeareal		Annet fellesareal
	RpGrense		Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass



R 426

Arkivsak: 05/40065

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for ny Oslovei på strekningen Dorthealyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel fra Cecilienborg.

Planen er datert:	26.06.2006
Siste dato for revisjon av planen	:26.06.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:05.07.2006
Dato for bystyrets vedtak	:31.08.2006

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor de områdene som på plankartene, merket reguleringsplan nr 1 - 4, er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for omlegging og ombygging av Osloveien med tilknytning til Nordre avlastningsveg i Steinberg tunnelen, sør for rundkjøringen under Steinberget.

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

Fellesbestemmelser

Det tillates ikke etablert flere avkjørsler til offentlig veg enn vist med pil på plankartet.

§ 2.1 Boligområder B1 – B3

Plassering av bebyggelse og utnyttelsesgrad

På bebygde tomter skal bebyggelsen plasseres som vist på plankartet, dvs. dagens tomteutnyttelsesgrad skal opprettholdes ved reetablering. Det kan tillates mindre tilbygg. På ubebygde tomter skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrensene og med maks. utnyttelse 30% BYA.

Bebyggelsenes høyde og takform

Gesimshøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige 6 meter fra ferdig planert terreng. Der ny bebyggelse erstatter eksisterende bebyggelse tillates samme gesims- og mønehøyde som tidligere.

Utforming

Ny bebyggelse skal ha saltak og skal tilpasses strøkets karakter når det gjelder utforming, materialbruk og farger. Garasjer og boder skal ikke plasseres mot veg og skal i form, takvinkel og materialbruk tilpasses bolighuset. Dette gjelder også tilleggisolering mot vegtrafikkstøy, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.9.

§ 2.2 Park/Jernbane (J1)

Midlertidig regulering og rekkefølgekrav

Området J1 er framtidig utvidelsesareal for jernbanen og skal benyttes som friområde for almenheten inntil området tas i bruk med nytt trafikkspor. Området skal opparbeides parkmessig senest i forbindelse med anleggsetappe 2. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor området som vil være til hinder for framtidig bruk til jernbane.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

Innenfor trafikkområdene kan det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, sykkelbane, fortau, trafikkdelere, snuplass, buss-/trikkholdeplass, trikkespor, jernbanespor, bruer, fjelltunneler og betongtunneler.

§ 3.2 Utforming

Veganlegg og vegutstyr skal gis en bymessig utforming. Det skal utarbeides et eget designprogram for anlegget, som skal godkjennes av Trondheim kommune. Der kjørevegen går over i gang- og sykkelveg skal belegget utformes særskilt slik at sikkerheten blir best mulig ivarettatt, og det skal etableres fysiske tiltak som hindrer gjennomkjøring av motoriserte kjøretøy.

§ 3.3 Anlegg av trafikkområder

Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger og gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendig omlegginger av vann- og avløpsledninger.

§ 3.4 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 omfatter volum for tunnel og reguleres til trafikkformål.

Område T2 omfatter volum for tunnel. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terengoverflaten. Innenfor område T2 skal alle tiltak godkjennes av vegholder.

§ 3.5 Kollektivanlegg

Kollektivgate mellom Breidablikveien og eksisterende Oslovei skal benyttes av kollektivtrafikk i rute. Det skal etableres fysisk hindring for andre kjøretøyer.

Sikringstiltak mot jernbaneareal

Sikringstiltak mellom gang- og sykkelvegen og område vist som jernbane/høyspenningsanlegg på plankartet skal etableres samtidig med veganlegget og etter en plan godkjent av Jernbaneverket/Bane Energi.

§ 3.6 Offentlig parkering

Områdene skal brukes til offentlig parkering. På hvert delområde skal det anlegges minst 1 parkeringsplass som er tilpasset bevegelseshemmede.

§ 3.7 Annet vegareal

Arealet skal i hovedsak utformes som vist på i illustrasjonsplan datert oktober 2003.

Vegers sideareal, skråninger og murer skal tilsås og beplantes med gress, trær og busker.

Tilpasning til tilgrensende naturområde skal skje med plass egne stabile masser og vegetasjon.

Det frarådes brattere skråninger enn 1:2, og det skal benyttes overgangsradier i bunn og topp.

Støttemurer ved betongtunnel skal gis en god arkitektonisk utforming.

§ 3.8 Jernbane

Området skal brukes til trafikkspor og sideareal for jernbane
Det skal etableres planskilte kryssinger med jernbanen som vist på plankartet.

§ 3.9 Støytiltak

Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet og etableres samtidig med veganlegget
Kommunen skal godkjenne høyde, utforming, materialbruk og farge.

For bygninger vil krav til innendørs støynivå bli vurdert etter T-1442, fra
Miljøverndepartementet.

For bygninger der "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" fra
Miljøverndepartementet ikke kan tilfredsstilles, skal det gis tilbud om nødvendige fasadetiltak
for å oppnå innendørs støynivå som anbefalt i retningslinjene.

Støydempingstiltakene skal være gjennomført før veganlegget kan åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4 FRIOMRÅDER

Fellesbestemmelser

Friområder skal etableres etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.1 Friområde på Stavne, F1

Område merket F1 på plankartet, skal opparbeides for bruk til rekreasjon og lek, herunder
ballspill. Det skal opparbeides gangadkomst fra ny atkomstveg til Stavne som vist på
plankartet.

Området skal skjermes med voll, gjerde og vegetasjon mot jernbanen. Området skal
opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.

Området skal senest opparbeides i forbindelse med veganleggets andre etappe, og må være
ferdig opparbeidet før hele veganlegget åpnes for allmenn ferdsel.

§ 4.2 Friområde ved Kjærlighetsstien, F2

Område merket F2 på plankartet skal brukes til friområde og tursti. Området skal gis en
naturlik utforming. Turstien gjennom området skal ikke ha brattere stigning enn 1:5 og skal
ha håndlist på en side.

Området skal opparbeides etter en opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune.
Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn
ferdsel.

§ 4.3 Friområde ved tunnelportalen, vest for Cecilienborg og nord for Belvedere, F3

Område merket F3 på plankartet skal brukes til friområde. Området skal gis en naturlig
utforming, og det skal etableres en sti gjennom området. Området skal opparbeides etter en
opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune. Området skal opparbeides samtidig
med veganlegget. Spesialområder S9 og S10, nevnt nedenfor, blir en del av friområdet etter at
anlegget avsluttes.

Området skal være ferdig opparbeidet før veganleggets første etappe åpnes for allmenn ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel

Område S1 omfatter volum som klausuleres med hensyn til rystelser og mulig skade på tunnel. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 m under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjenning, så lenge undergrunnen består av fjell jf § 3.2. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3

Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til siden av betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder. Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet. Området rundt betongtunnelen skal fylles opp og terrenget tilpasses omkringliggende areal i samsvar med høydeangivelse på plankartet.

§ 5.3 Riggområder S4, S5, S6, S8, S9 og S10 midlertidig regulering

Områdene skal brukes til anleggs- og riggområder i forbindelse med bygging av ny Oslovei. Reguleringen bortfaller etter at veganlegget er ferdig.

§ 5.4 Spesialområde bevaring, S7

Bygningsmessige tiltak for dette området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5.5 Spesialområde anleggsbelte

I områdene tillates mindre inngrep i forbindelse med anleggsvirksomhet. Områdene skal tilbakeføres til den stand området hadde før anleggsvirksomheten på området tok til. Områdene opparbeides som uteareal med de kotehøydene som fremgår av plankartet.

§ 5.6 Spesialområde frisktsoner

I frisktsoner ved vegkryss skal det være friskt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegger.

§ 5.7 Privat veg

Privat veg skal være ferdig opparbeidet før ny Oslovei åpnes for allmenn ferdsel.

§ 6 FAREOMRÅDE

§ 6.1 Høyspenningsanlegg, H1

Området skal brukes til omformerstasjon for jernbanen som i dag. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor det regulerte området med minste avstand til gang- og sykkelveg på 4 meter. Mot jernbanen gjelder Jernbaneverkets krav til avstand.

Høyspenningsanlegg, H2
Området tillates ikke bebygd.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 7.1 Ombygging av avlastet vegnett

Planer for ombygging av det avlastede vegnettet lages samtidig med byggeplaner for ny Oslovei. Ombygging av det avlastede vegnettet skal skje samtidig med bygging av Osloveien.

§7.2 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utføres tiltak i forbindelse med gjennomfartstrafikk gjennom søndre Ila, hvis antall kjøretøy overstiger 3500 ÅDT.

§ 7.3 Planfri kryssing til Stavne gård

Det skal etableres planfri kryssing for atkomsten til Stavne gård i forbindelse med veganlegget, og senest i forbindelse med at veganlegget tilknyttes den nye tunnelen under Dovrebanen (S3)".

§ 7.4 Gang- og sykkelvegforbindelse

Det skal sikres midlertidig gangforbindelse over den nye hovedvegen ved rundkjøring (ca. ved profil 770), dersom regulert gangbru ved profil 640 ikke etableres i veganleggets første etappe.

Bystyres vedtak av 31.08.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser for E6 Osloveien, på strekningen Dorthelyst – Steinberget, alternativ 3: lang tunnel.
Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen, senest datert 26.06.05, og i bestemmelser sist endret 05.07.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 33-5, jfr forskrift om konsekvensutredning.



14.08.2025 12:25:12 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		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Søknad om deling etter 2014 (linje)		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Vegundergang		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Kulturminnekartet

Eiendom:

Gnr: 421

Bnr: 191

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

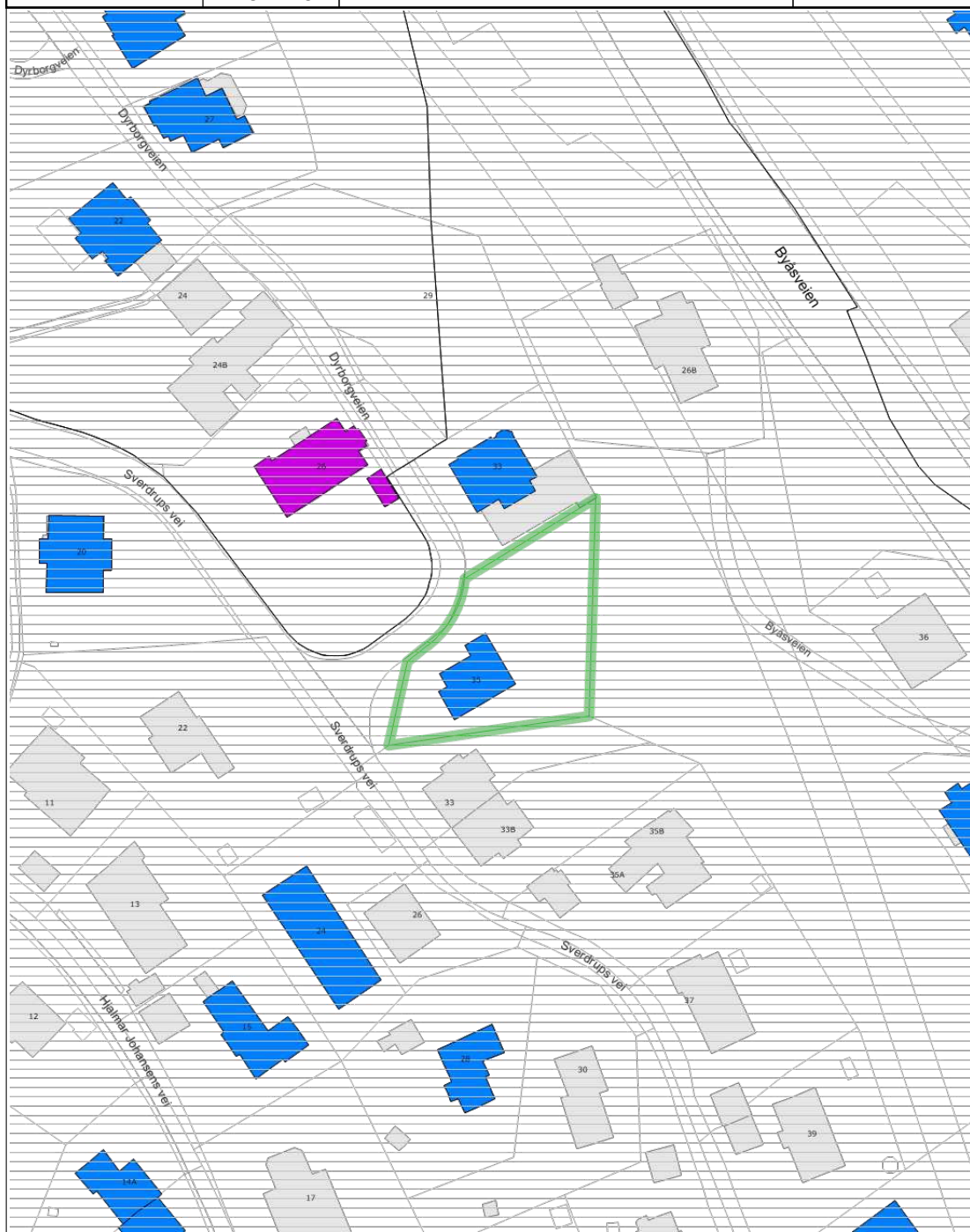
Dyrborgveien 35
7020 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk

1:1000



14.08.2025 12:26:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

		
Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	C: Antikvarisk verdi	B: Høy antikvarisk verdi
		
Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker	InfoAksomhet
		
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
		
Kanal og grøft	Jernbane	Gang- og sykkelveg
		
Veg	Husnummer	Husnummer med bokstav
		
Riksveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
		
Privatveg gatenavn .		

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi
-  B: Høy antikvarisk verdi
-  C: Antikvarisk verdi
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C.
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

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

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

trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

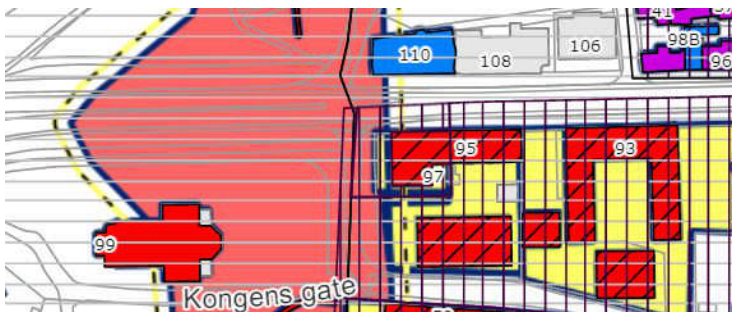
Freda bygning/anlegg



Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder. Freda bygninger vises røde med svart skråkravur.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



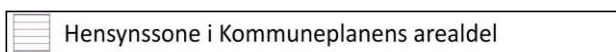
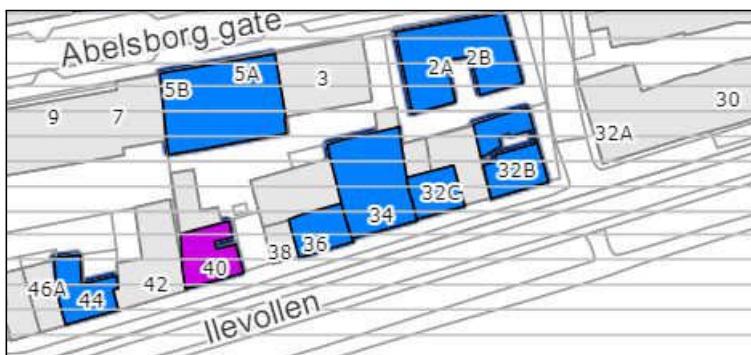
Områdene har svart vertikal skravur.

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

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område. Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som hensynssone: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

Retningslinjer, bestemmelser og beskrivelser vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 32 000

GG

12

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Dyrborgveien 35	den 10.7.79	Sak nr. B 1081/79

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra ark. Nils Henrik Eggen på vegne av Håkon Bleken på ombygging av samt tilbygg til bestående enebolig på Dyrborgveien 35.

Tilbygget er på ca. 37 m² og føres opp i en etasje med kjeller.

Det gir plass for utvidelse av stue/atelie.

Samtidig foretas en del innvendige forandringsarbeider samt full inn- og utvendig oppussing av huset.

Tilbygget er godt tilpasset bestående bebyggelse.

Vedtak

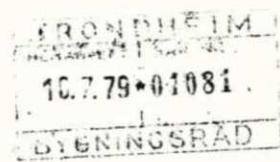
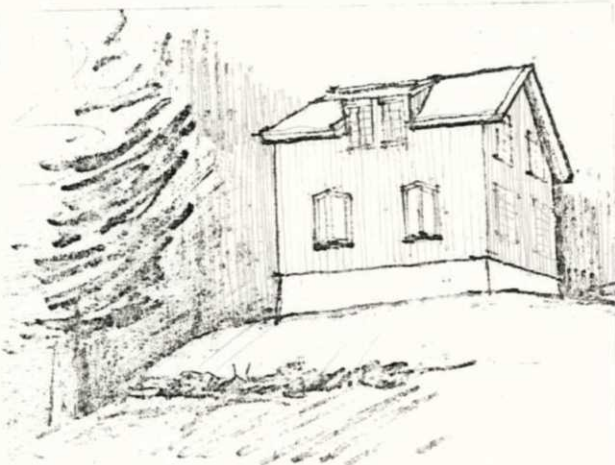
Planene godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter.

Tilbygget må fundamenteres frostfritt eller til fjell.

Det forutsettes at tilbygget får samme utvendige behandling på vegger og tak som bestående bolig.

Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

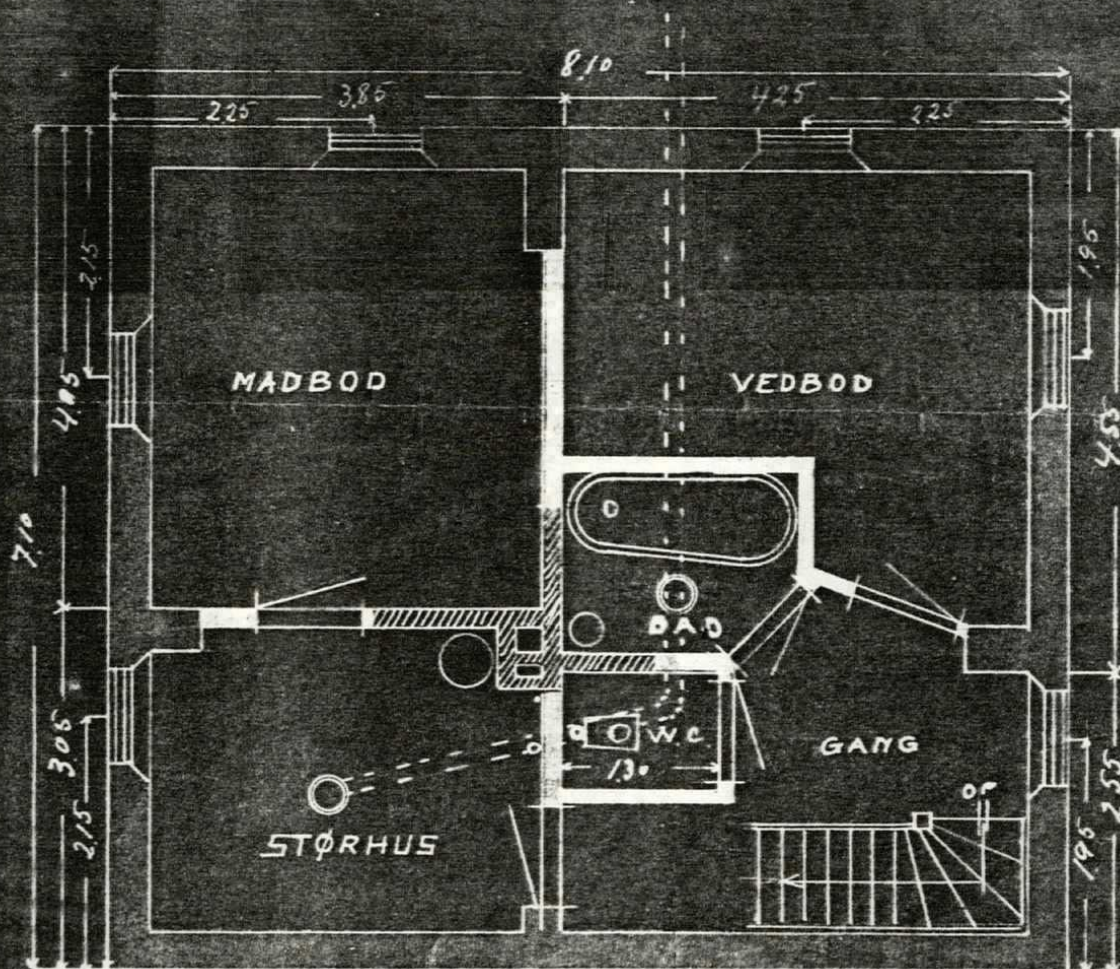
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



TEGNINGER OG
SKISSER AV EKST. HUS

NILS HENRIK EGGEN
ARKITEKT M. N. A. L.
TRONDHEIM

ENMANDSBOLIG



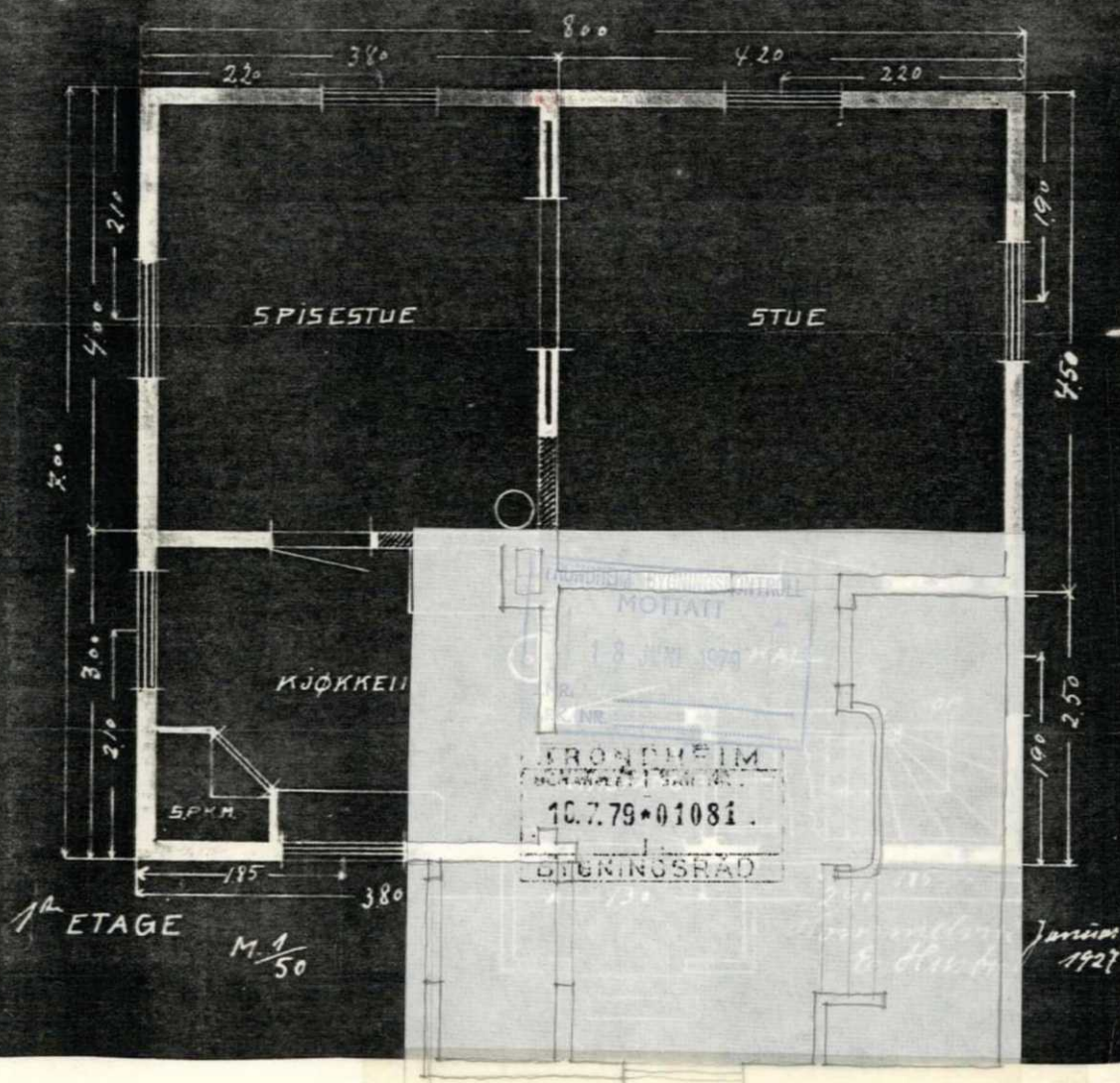
KJÆLDERPLAN

M. $\frac{1}{50}$

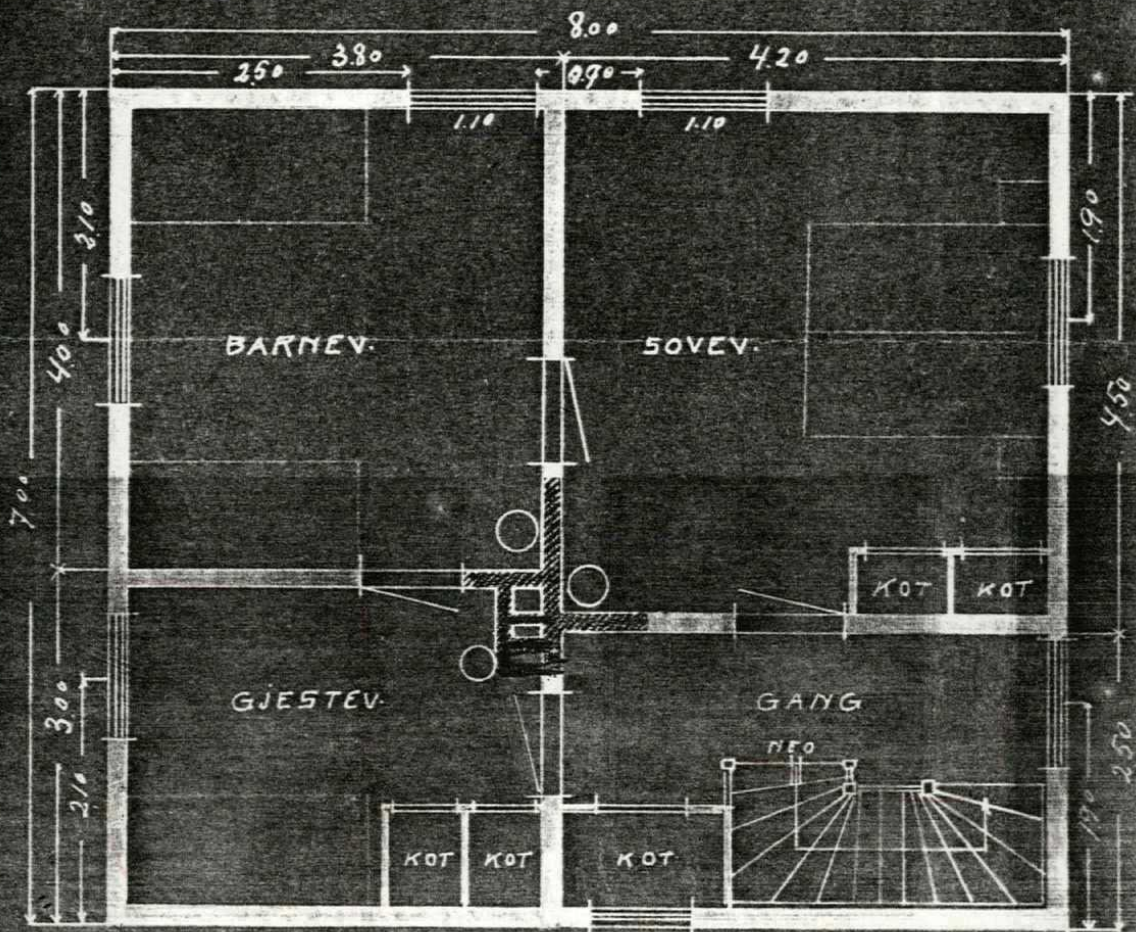
Hommelvik June 1927
E. Huseby

ENMANDBOLIG

*fraa parret av
Dyrtur og gress*



ENMANDSBOLIG



2^{de} ETAGE

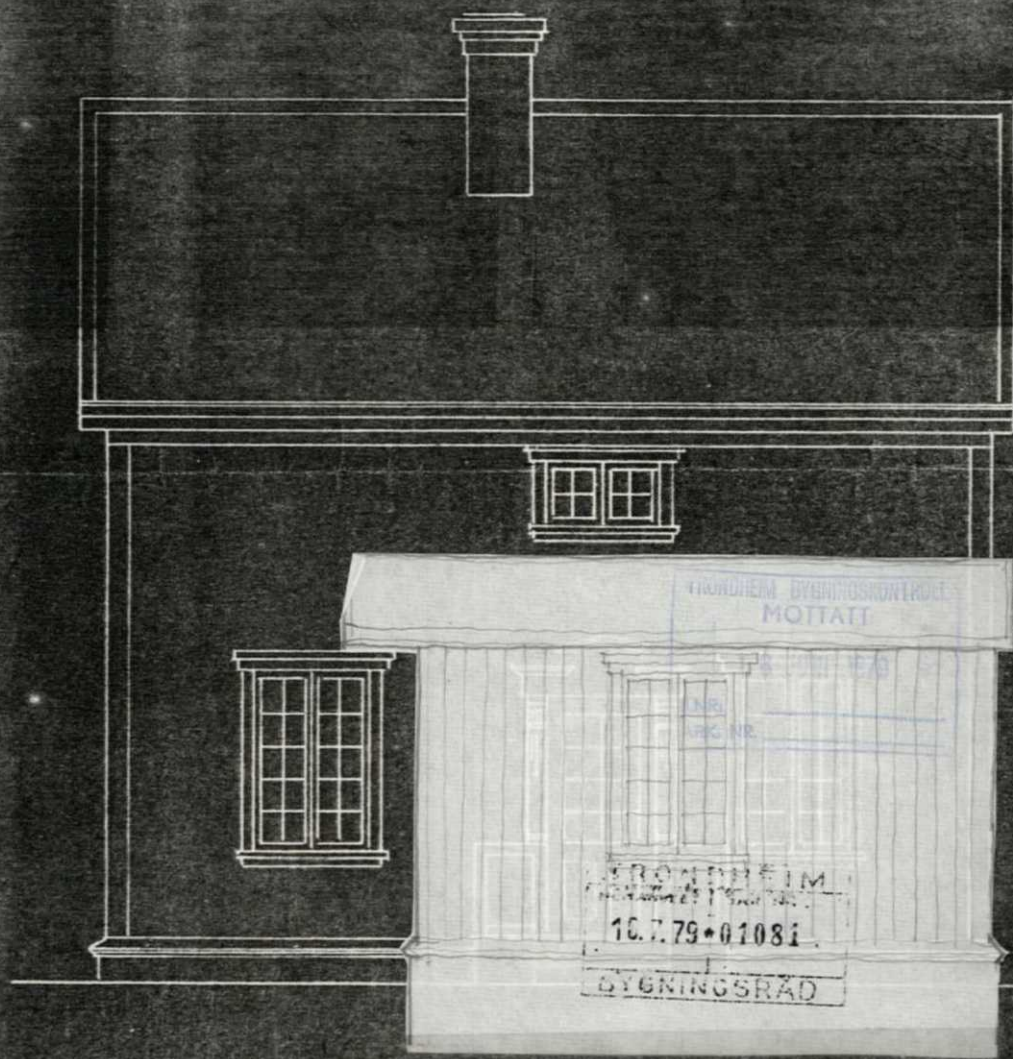
M. 4/50

Hommelsø 1. januar 1927
E. Christy

10.7.79-01081

BYGNINGSRÅD

ENFAMILIJS - LEILIGHET



M. 1/50

Hon. Alvin Jansen
& Husby

ENFAMILIS-LEILIGHET.

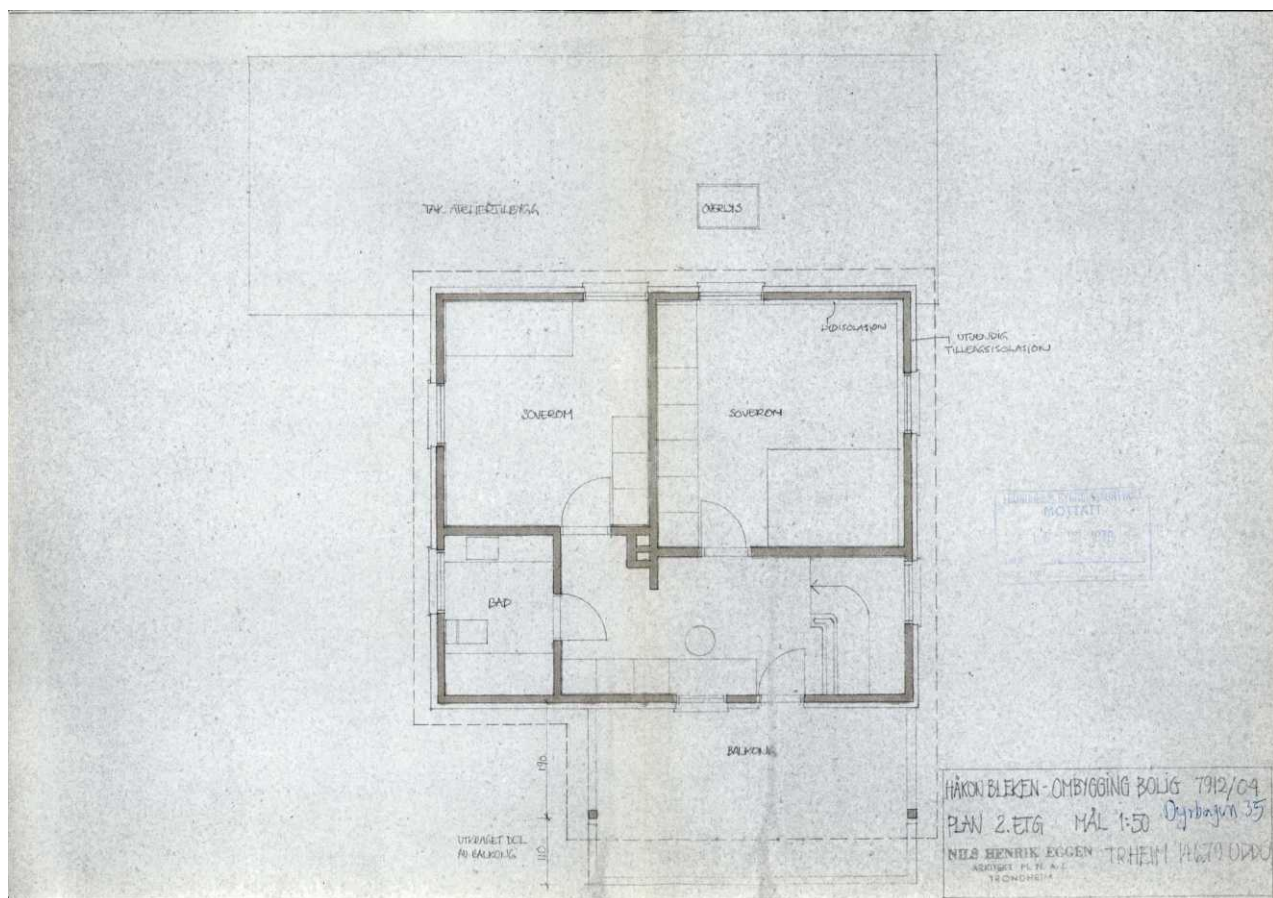


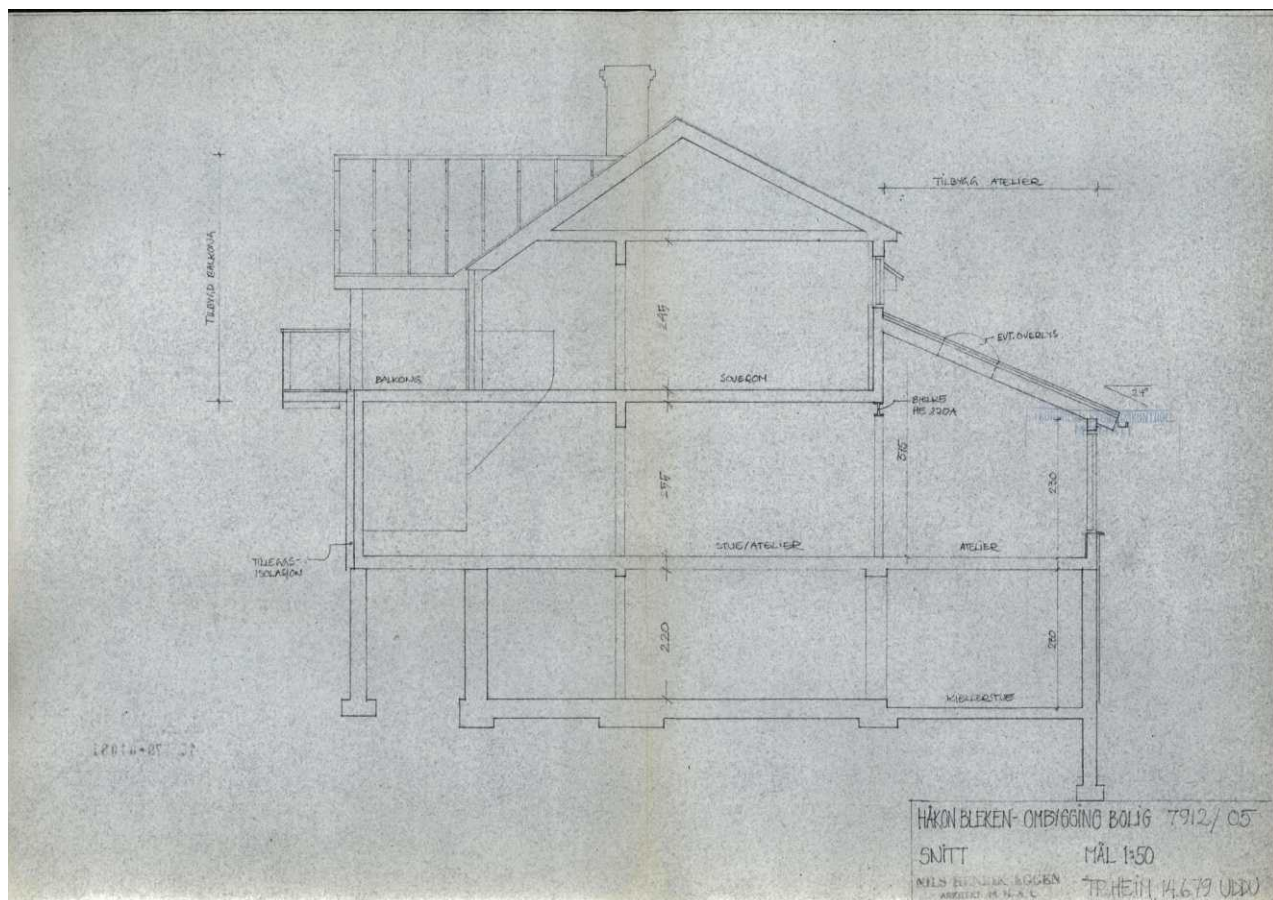
M. 1/50

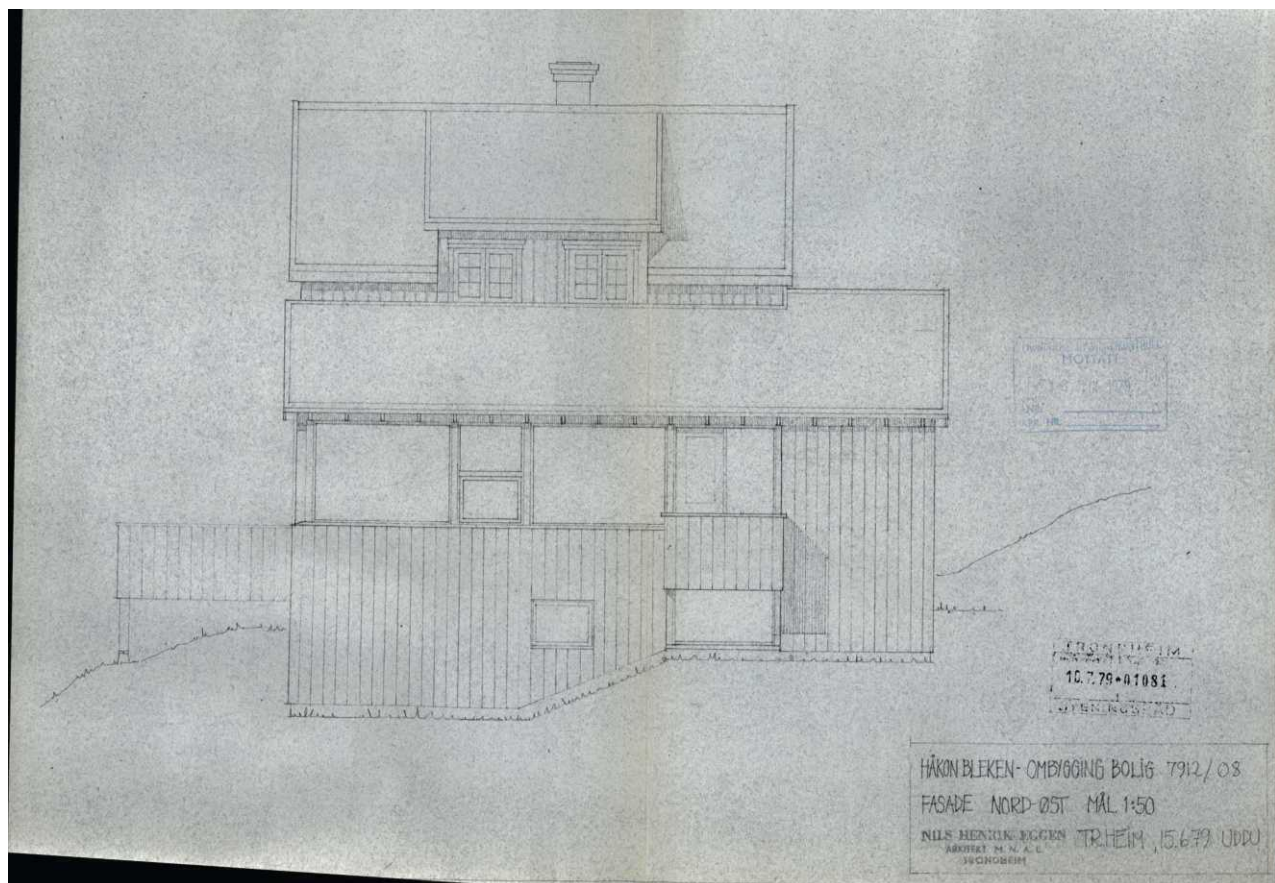
10.7.79-01081

Honnemoir januar 1922
E. Hensby

BYGNINGSRÅD



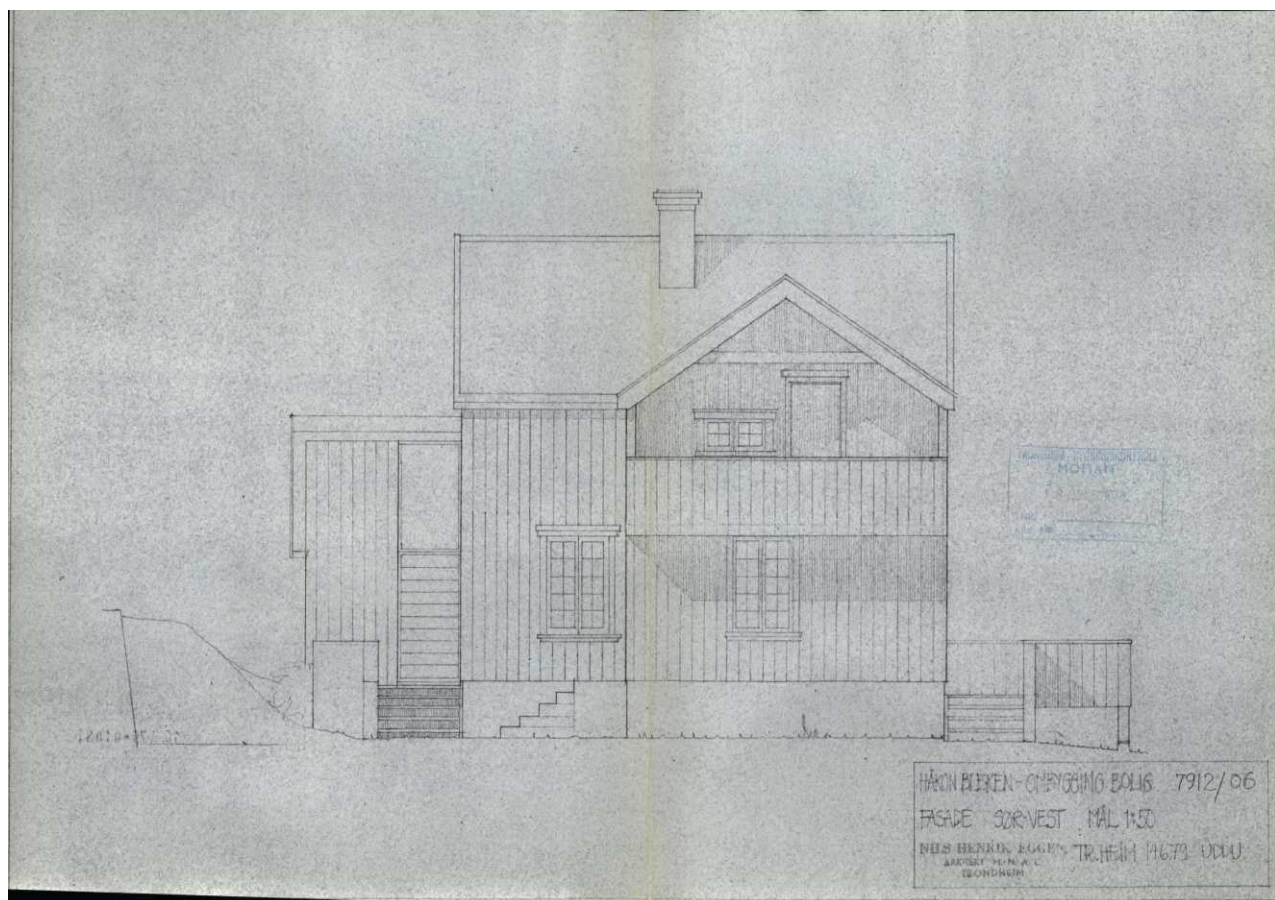


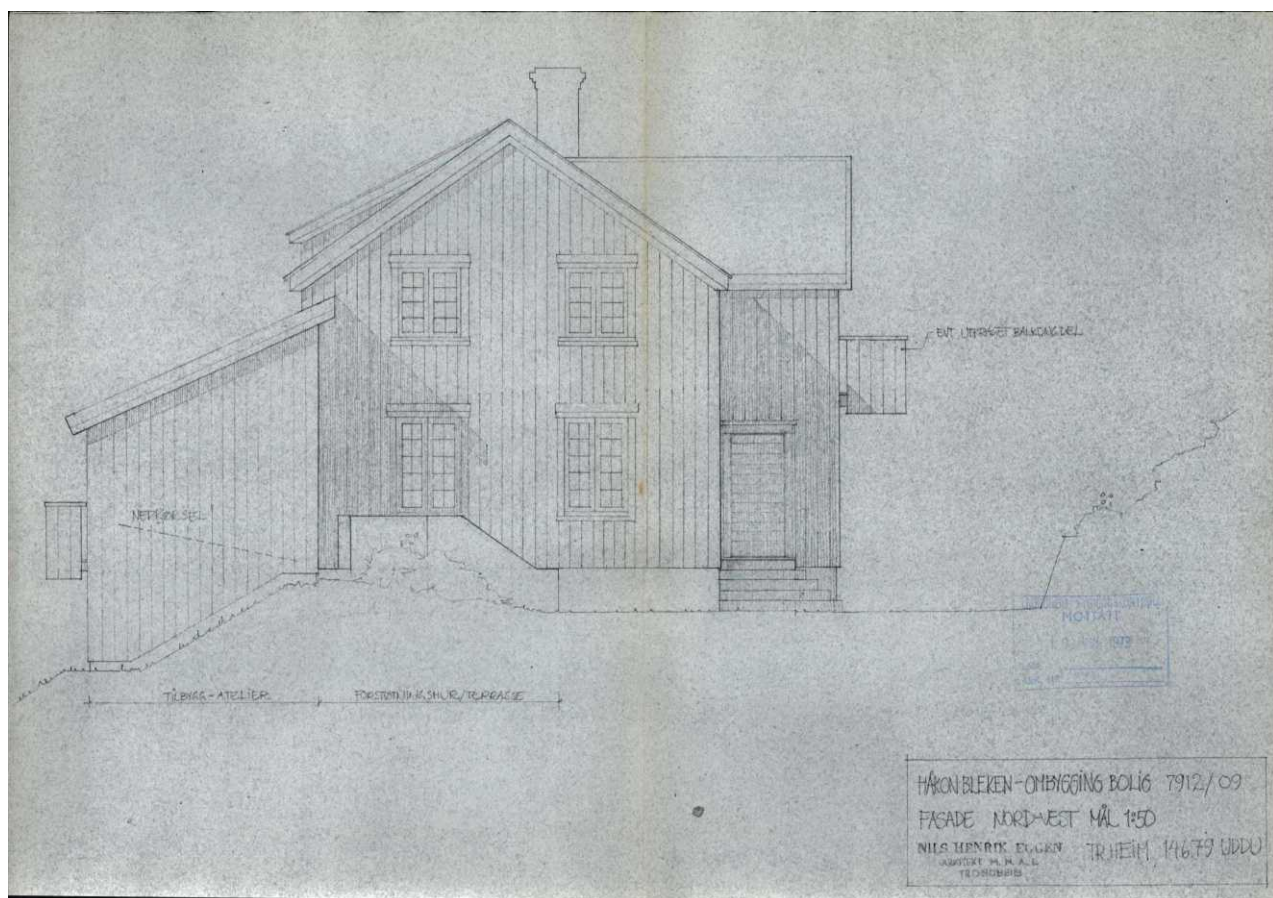


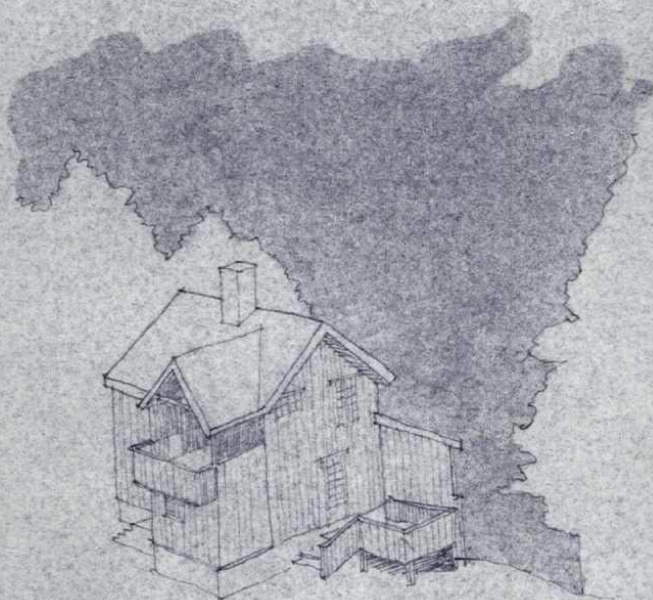
Prosjekt nr. 10.7.79-01081
NOTAT
10.7.79-01081
10.7.79-01081

10.7.79-01081
10.7.79-01081
10.7.79-01081

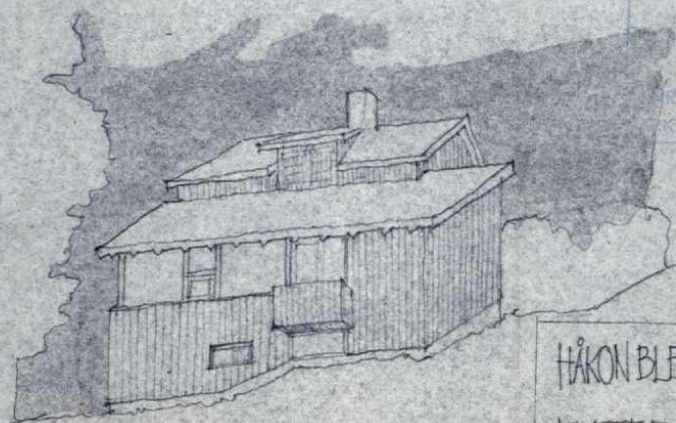
HÅKONBLEKEN-OMBYGGING BOLIG 7912/08
FASADE NORD-ØST MÅL 1:50
NILS HENRIK EGGEN TR. HEIM, 15.6.79 UDDU
ARKIT. M. A. E.
SKORHEIM







EKSTERIØR SØD



EKSTERIØR NØRD



HÅKON BLEKEN - OMBYGG-BOLIG 7912/10

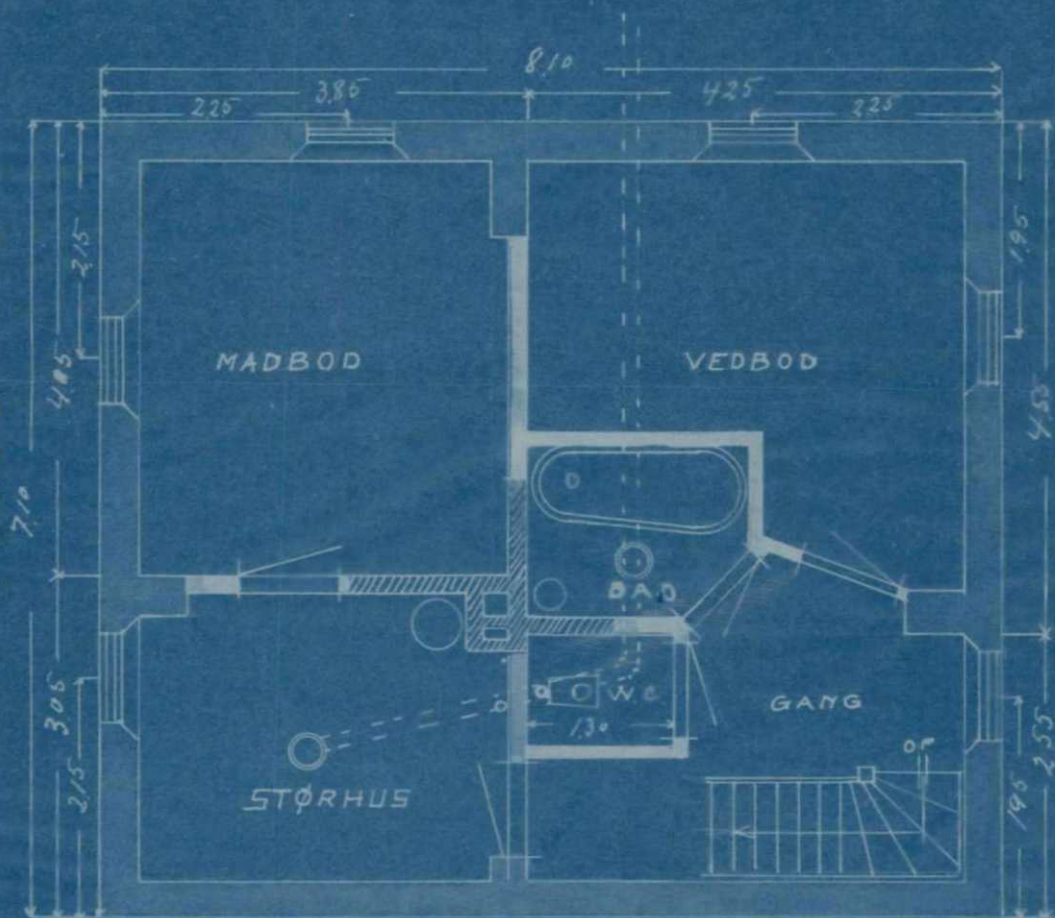
EKSTERIØRSKISSER

NILS HENRIK EGGEN
ARKITEKT M.N.A.L.
TRONDHEIM

TR. HEIM 14.6.79
UDDU



ENMANDSBOLIG



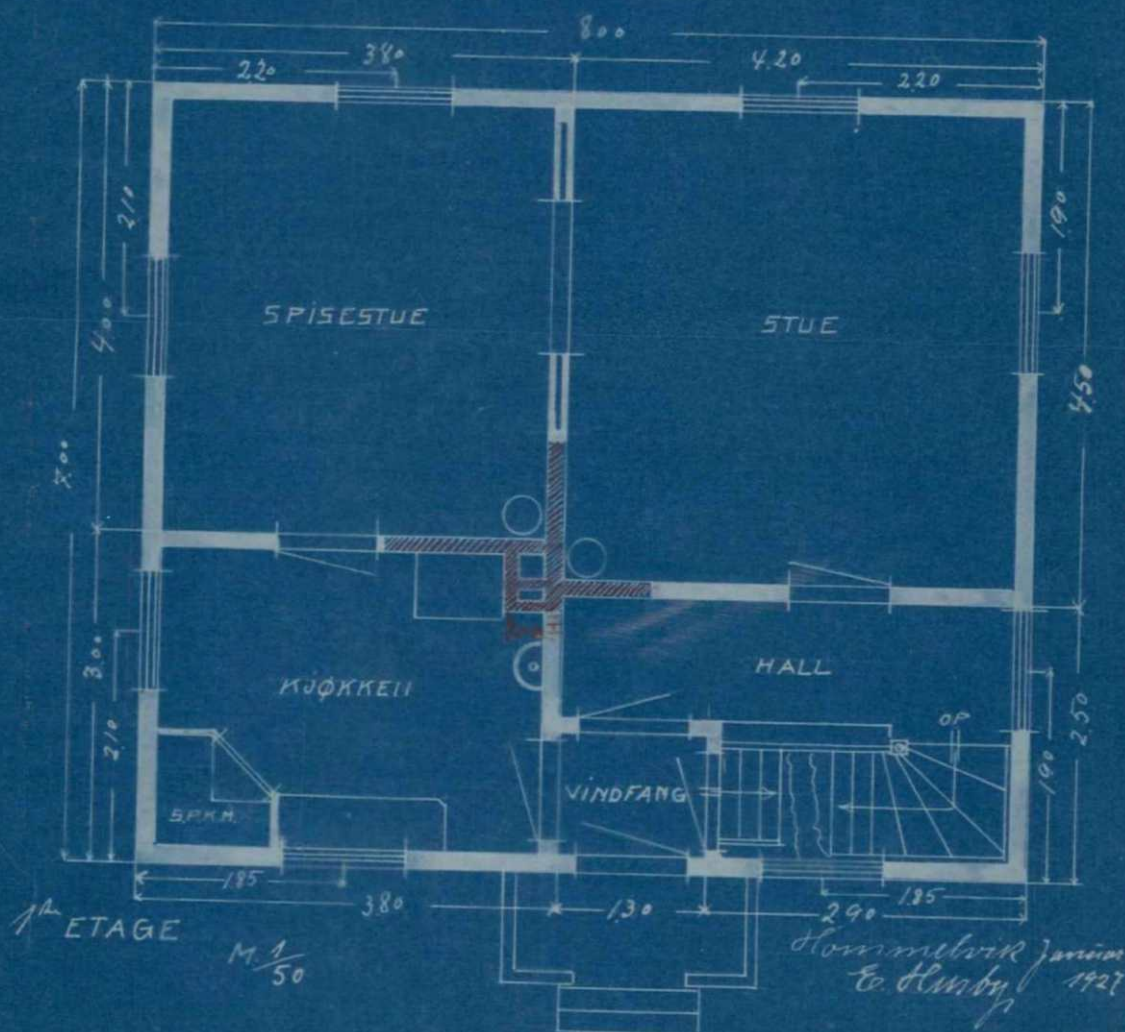
KJELDERPLAN

M. 1/50

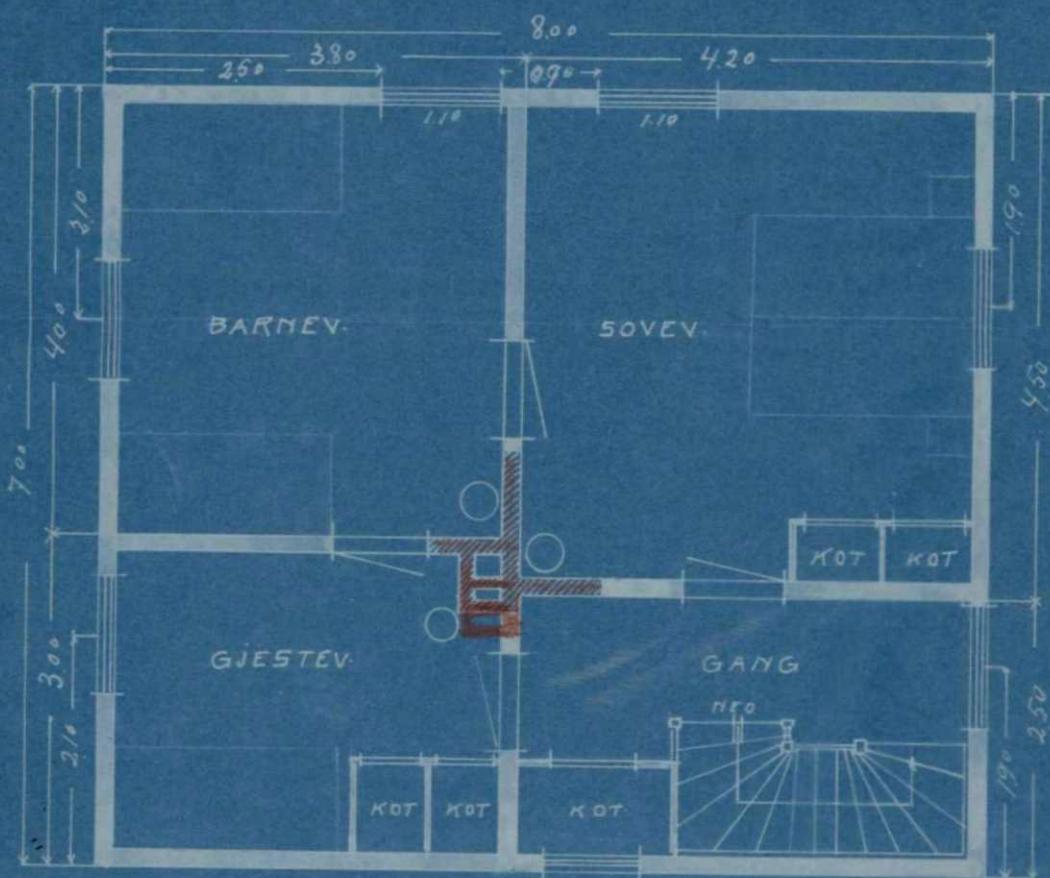
Havimelvik januar 1927
E. Hestby

EN MANDSBOLIG

paa parcel an
Dybbøys grund



ENMANDSBOLIG



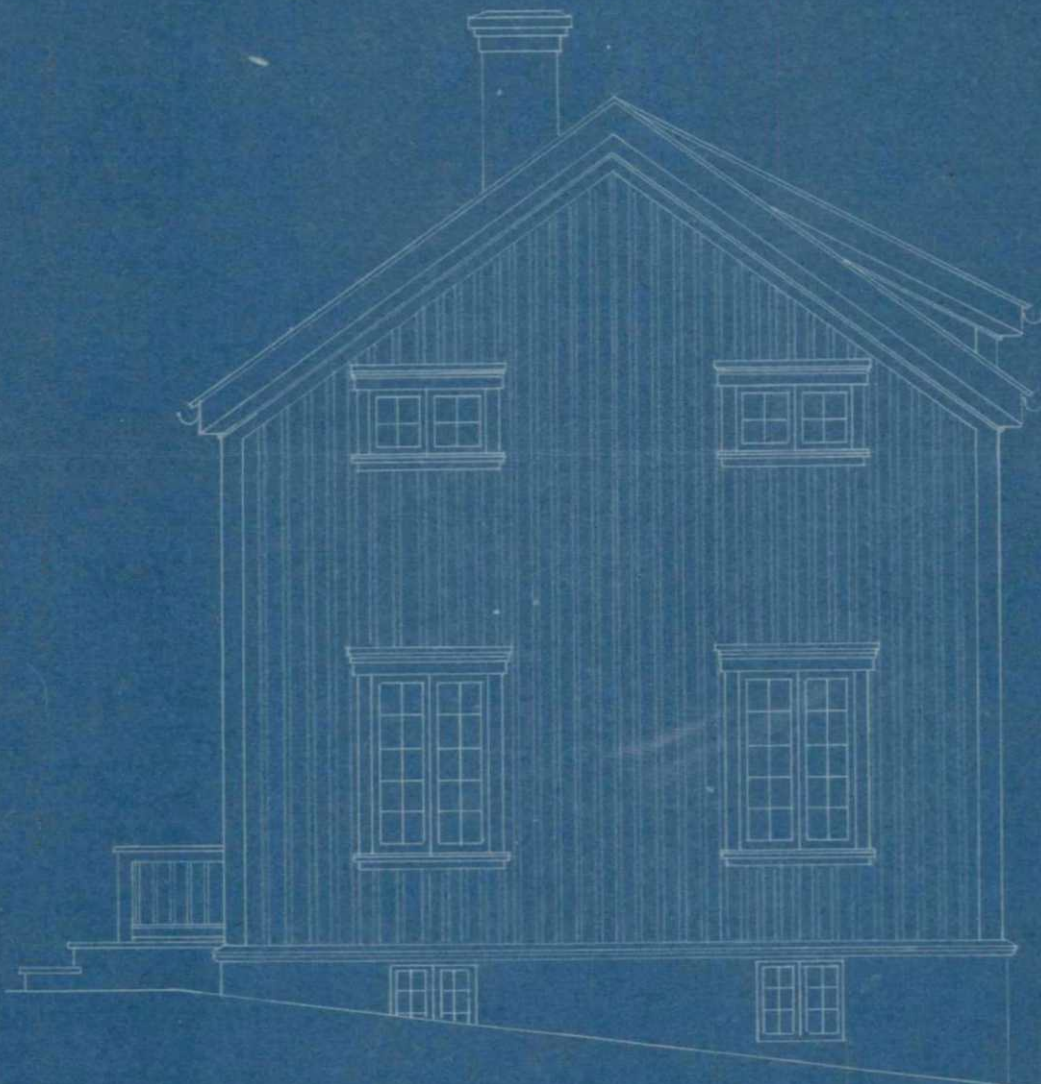
2^{an} ETAGE

M. $\frac{1}{50}$

Hommelvik januar 1927
H. H. H. H.

ENMANDBOLIG

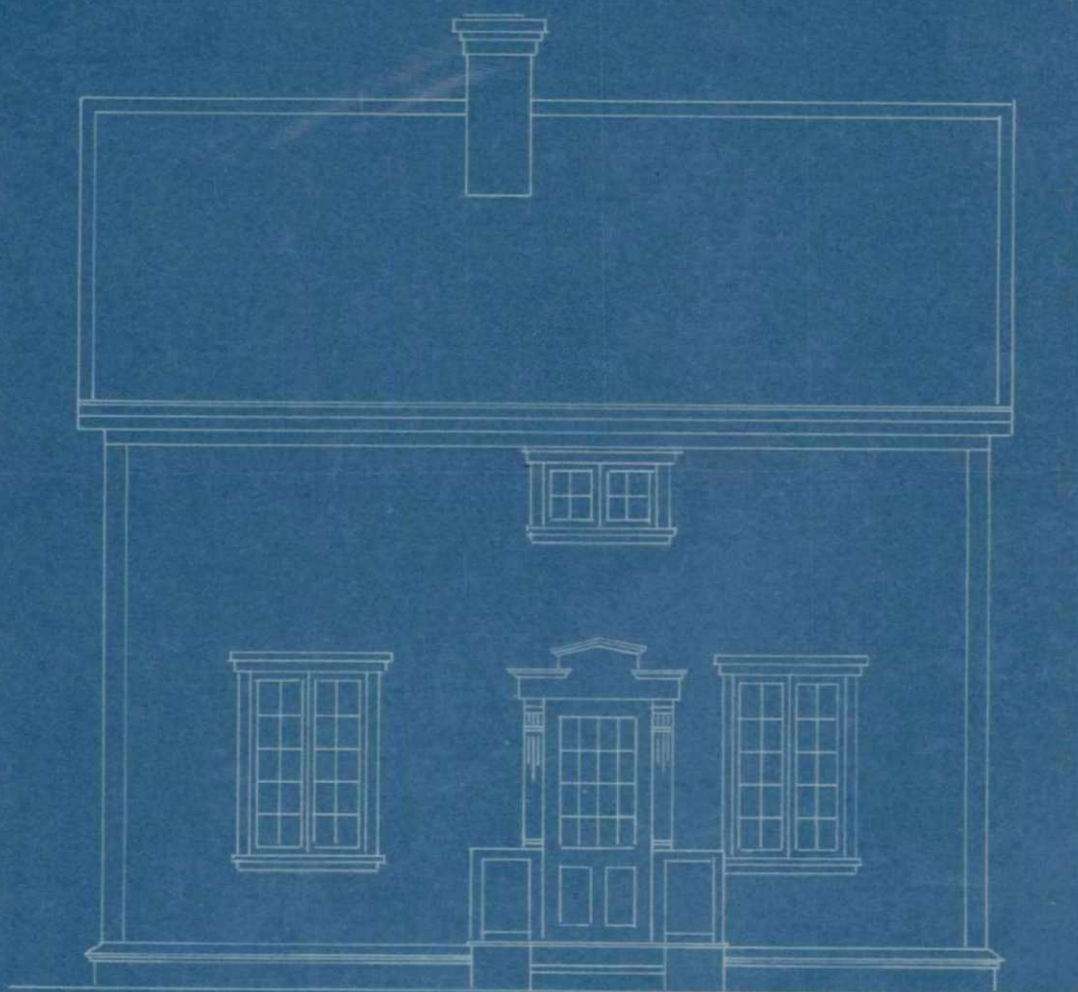
ENFAMILIES - LEILIGHET



M. 1/50

Hommelvik januar 1911
E. Huseby

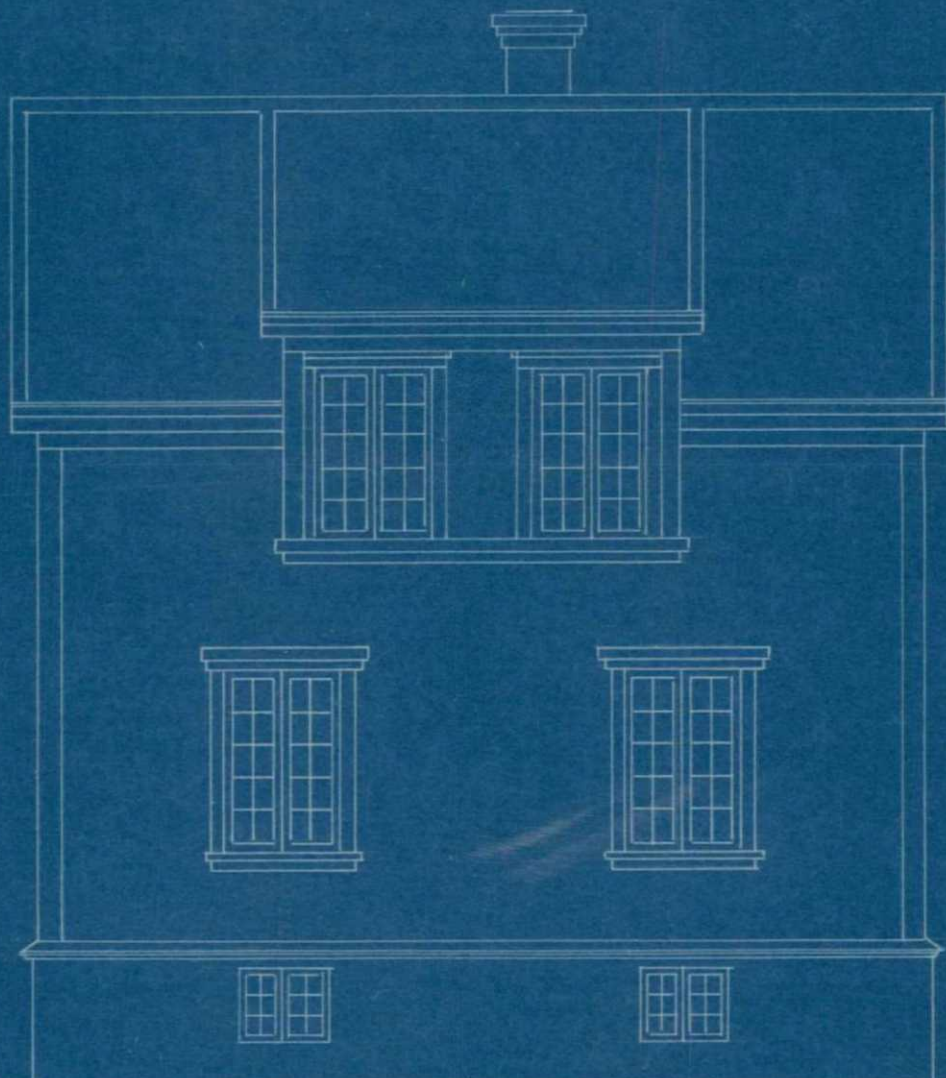
ENFAMILIJS - LEILIGHET.



M. 9/50

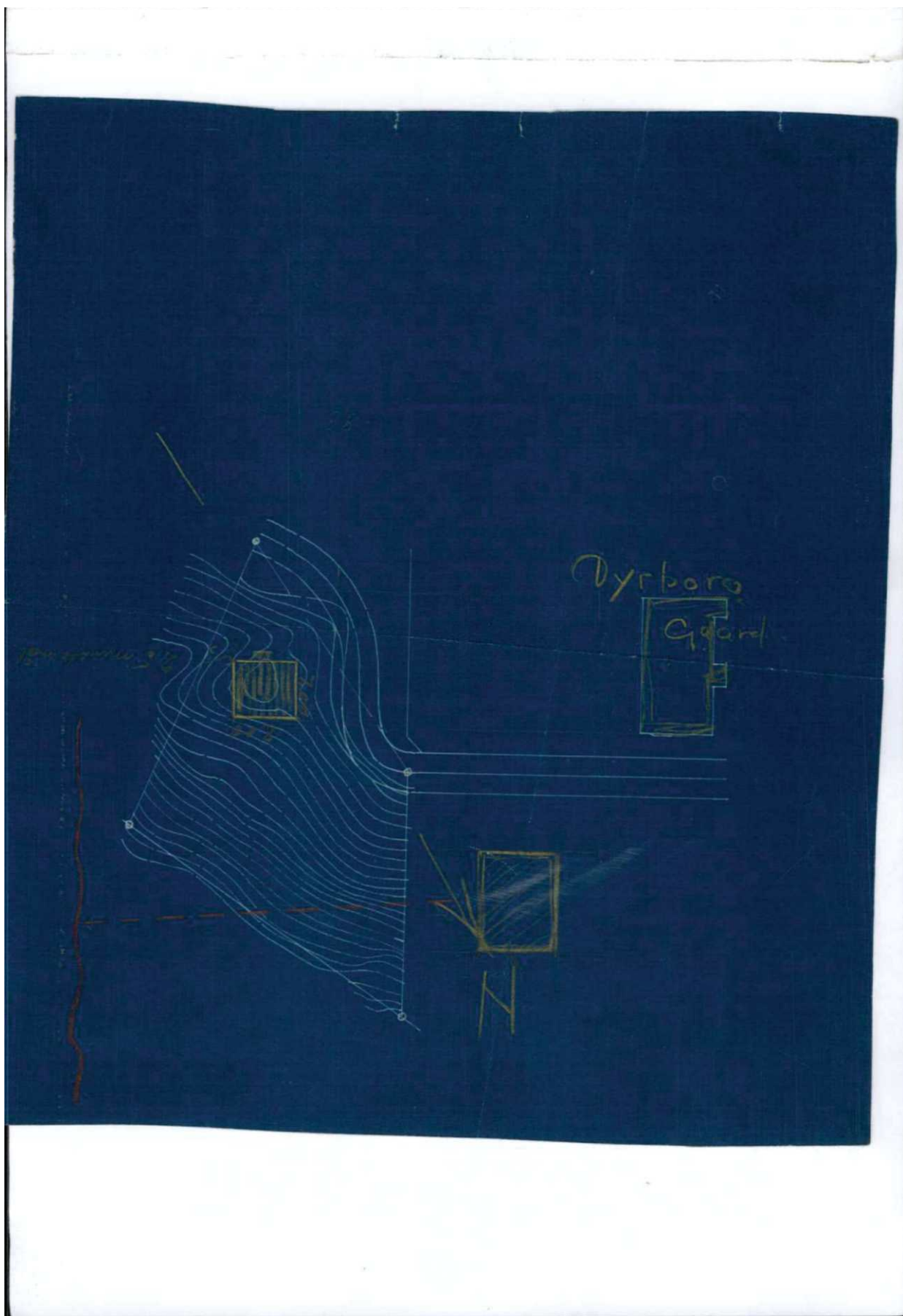
Honningelven januar 1927
E. Husby

ENFAMILIJS-LEILIGHET.



M. 1/50

Hommelvik juni 1927
E. Husbj





Lysburgveien 35.

(26)

Attest Nr. 2346

Bygn.kom. J.-Nr. 23/27

Tegning Nr. 7302

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 35 Dyrborg.
nemlig:

1/2 af vænninghus

hvilket Eieren

E. Arisby

har

begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stads-konduktørkontor

Jan. 1928

Attest Nr.

Fra Sundhedskom.s Formand.

Byg kom. J.-Nr.

Til Trondhjems Stads-konduktør.

Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

meddeles

Dyrborgvej 35.

Vann og Selskedsninger
m. m. er besikket og i orden

Gadkjendt 24/7 1924

Trondhjems Stadsingeniørkontor 14/2 1928

T. T. Wm.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal 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: 1250202

Adresse: Dyrborgveien 35, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 421, Bnr. 191, 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: _____ UNDESKRIFT: _____

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

[illegible]

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

Salgsoppgaven er opprettet 04.09.2025 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

