Singsaker-bakken 16

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Singsakerbakken 16

8

Nøkkelinformasjon

18

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Singsakerbakken 16



Fasade ut mot gata. Eget portrom.

Liten, sjarmerende og historisk enebolig med attraktiv beliggenhet ved NTNU. OPPPUSSINGSOBJEKT!

Velkommen til Singsakerbakken 16!

Sjarmerende enebolig på Nedre Singsaker.

Boligen inneholder bl.a. ett stort oppholdsrom/stue, kjøkken, bad og soverom. Den sentrale beliggenheten gir boligen et stort potensiale.

Egen lukket bakgård.

Nedre Singsaker er et attraktivt og veletablert boligområde med en unik kombinasjon av historisk trehusbebyggelse, grønne omgivelser og svært sentral beliggenhet.
Området ligger i kort gangavstand fra Midtbyen, Bakklandet, Solsiden og NTNU, samtidig som boliggatene i stor grad har et rolig og tilbaketrukket preg.
Den eldre bebyggelsen, små hagene og områdets karakteristiske topografi gir Nedre Singsaker et særpreget og sjarmerende bomiljø.

I nærheten har du servicetilbud som matbutikk, treningsstudio og cafè, i tillegg til kollektiv transport i form av buss innenfor gangavstand.

Velkommen til visning!

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



Skjermet bakgård med plass til å sette sykkel på egen tomt.

Singsakerbakken 16

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 840
Totalpris	3 065 840

Bruksareal	54 m²
BRA-i	54 m²
TBA	10 m²
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	168 m²
Byggeår	1900





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim






















URMAKER
HHOPE







Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 54,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 54,0 m²
- GUA (gulvareal): 73 m²
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 62 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

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
Boligen inneholder:

• etasje: Stue, kjøkken, bad, entre og trapperom
• etasje: Soverom, gang/trapp og gang

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

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Parkering
Gate- og soneparkering i området.

Diverse
Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er tinglyst forkjøpsrett for naboeiendommen GBNR 406/106. Dette fremgår av tinglyst avtale med dokumentnr. 3144, datert 26.06.1956 . Rettighetshaver vil, etter salget, bli gitt et skriftlig varsel med frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 2 måneder. En forutsetning for avtale om kjøp av denne eiendommen vil derfor være at rettighetshaver IKKE benytter seg av forkjøpsretten.

Selger opplyser videre:
Det finnes ikke brannslukkeutstyr i boligen. Kjøper må selv skaffe dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Boligen har ikke vært bebodd siden 2013. Boligen er i verneklasse B.

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.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 5
TG 2: 13
TG 3: 5
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Rom under terreng: Rommet under terreng er en grovkjeller med grunnmur i gråstein og støpt betong. Ved befaringen ble det registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, noe som er tegn på fuktbelastning i konstruksjonen. Videre ble det observert oppsprekking og skader i støpte gulv, og deler av kjelleren har jordgulv. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen dersom de ikke følges opp, og nærmere undersøkelser samt utbedrende tiltak må påregnes.

Takkonstruksjon og loft: Takkonstruksjonen består av et delvis innredet loft samt skråtak med lukket konstruksjon uten loft. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, fuktmerker på innvendige overflater og tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet. Konstruksjonen vurderes å ha skaderisiko som følge av avvik fra faglig god utførelse/oppbygging, og det er usikkert om luftingen av takkonstruksjonen er tilfredsstillende ivaretatt. Manglende lufting sammen med registrerte fukt- og kondensmerker gir økt risiko for fuktopphopning og råteskader i trekonstruksjonen over tid dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales videre undersøkelser av fagperson for å avdekke omfang og årsak samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Kjøkken: Kjøkkenet har ingen form for avtrekk. Manglende avtrekk medfører at fukt, matos og forurenset luft ikke ventileres bort, noe som over tid

kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere avtrekksløsning over komfyr.

Våtrom: Våtrommet er av eldre dato og bærer preg av generel høy slitasje. På grunn av alder tåler ikke bygningsdelene fritt vann, og våtrommet vurderes samlet til å være modent for en total renovering. Uten utbedring er det risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales fu l oppgradering av rommet med etablering av forskriftsmessig vanntett konstruksjon, samt kontro l av skjulte konstruksjoner.

Innvendige tak: I flere rom, blant annet stue og loftsrom, er det registrert sprekker i malt lerretstak. Årsaken er trolig kondensering e ler tidligere lekkasjer fra taktekkingen. Forholdet gis TG3. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre videre forringelse av taktekket lerret og innvendige overflater. Det må påregnes kontro l av lukkede konstruksjoner for å avdekke omfang og årsak. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Grunnmur og fundament: Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong, og boligen har underetasje. Det er registrert symptomer på setningsskader, skader på overflater samt omfattende riss og markerte sprekkdannelser i grunnmuren. Boligens høye alder og manglende dokumentasjon på endringer etter byggeår gjør at den reelle tilstanden er usikker. Slike avvik kan indikere pågående bevegelser i konstruksjonen, og dersom forholdene ikke følges opp og utbedres, er det risiko for videre skadeutvikling. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført i 1900 med grunnmur i gråstein og støpt betong, og har vegger og rom under terreng. Ved befaringen ble det registrert forhøyet fuktnivå i vegg/gulv, med målt kritisk fuktnivå i overflater uten at det er konstatert synlige skader. Videre ble det observert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss/maling, som er tegn på fuktbelastning i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller tilstand for drenering og fuktsikring. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av fuktskader i konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Yttervegg og fasade: Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning, og det er foretatt oppgraderinger på ukjent tidspunkt. For liggende kledning er det etablert vannnese i nedkant mot grunnmur. På stående kledning er isolasjonen dyttet opp mellom over- og underligger, slik at det ikke lar seg kontrollere om det er etablert musesperre eller tilstrekkelig lufting bak kledningen. Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og har stedvis høy overflateslitasje, og det anmerkes stedvis råte ved vindskibord og utskiftninger må påregnes. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen kan over tid gi økt fuktbelastning og fremskynde nedbrytning av trevirket. Bygningsdelen vurderes samlet til tilstandsgrad 2, og vedlikehold og utbedring av påpekte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Boligen har vinduer med koblet glass samt 2-lags isolerglass. Det registreres uttørkede kittfalser, malingsavskalling og værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning. Vinduer mot gate er overflatebehandlet i nyere tid, mens vinduer mot bakgård har høy utvendig slitasje, og innvendig registreres malingsavflassing i karmer og mellom glass. På grunn av registrerte forhold må det påregnes utskiftning eventuelt rehabilitering av eldre vinduer med koblede glass. Dersom avvikene ikke utbedres, vil slitasjen forsterkes over tid med økt risiko for fukt- og råteskader i karm og ramme.

Balkong, terrasse, platting: Boligen har en terrasse med tilhørende trapp i tre. Konstruksjonen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes rensing og overflatebehandling. Dersom tiltak ikke utføres, vil treverket kunne utvikle ytterligere nedbrytning over tid.

Taktekking: Metallplater: Taket er tekket med metallplater av ukjent alder. Ved befaringen ble det registrert slitt overflate på tekkingen, og tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Slik tilstand innebærer økende risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tekkingen ikke følges opp eller skiftes ut. Det anbefales å påregne utskiftning av taktekkingen på sikt.

Renner og nedløp: Renner og nedløp ved tak tekket med metallplater er av ukjent alder, og det er uklart om det er foretatt endringer etter byggeår. Det registreres generell slitasje samt manglende endelokk på renner. Manglende endelokk og slitasje kan medføre at vann ledes ukontrollert av og ned langs vegg og grunnmur, med økt risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av alminnelig aldring og slitasje. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. På grunn av alder og slitasjegrad må utskiftning påregnes. Manglende utbedring vil ikke medføre skade, men innredningens funksjon og estetiske

tilstand vil forringes ytterligere over tid.

Innvendig trapp: Innvendig trapp fremstår som smal og bratt, og har dårlig funksjonalitet ved bruk. Det er også registrert lav takhøyde ved overgangen til andre etasje. Forholdene er typiske for byggeårets standard, men innebærer økt risiko for feiltrinn og fallskader. Utbedring av trappens funksjonalitet vil normalt være omfattende og krever tilpasning til dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er registrert merkbare skjevheter i etasjeskillet, med målt total høydeforskjell over 30 mm og nivåforskjell mellom rom over 25 mm. I andre etasje på soverommet er det målt et totalt høydeavvik på opp mot 70 mm, og det er også store høydeforskjeller mellom gulv i stue og kjøkken. Det merkes knirk i gulv i flere rom. Slike skjevheter er vanlige i eldre bygninger av denne alder og kan skyldes setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet er gitt tilstandsgrad 2, og dersom det er ønskelig med rettere gulv, må det påregnes kostnader til oppretting.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast. Vann og avløp i kjeller og inn til boligen er oppgradert omkring 2000. Avløpsrør på kjøkken og bad er av eldre dato og må påregnes utskiftet. Det er ukjent om avløpsanlegget er luftet over tak. Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG 2. Ved fortsatt bruk uten utskifting må det påregnes økende risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Vannledninger: Vannledningene er utført i kobber og galvanisert jern. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er foretatt endringer etter byggeår, ved at vann og avløp i kjeller og inn til boligen ble utført ca. 2000. Deler av rørene har likevel nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt til TG 2. Ved fortsatt bruk uten utskifting må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert vannkvalitet fra galvaniserte rør. Utskifting bør vurderes på sikt.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen har et volum på cirka 100 liter og er av eldre dato. Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes utskiftning, og det er økt risiko for lekkasje og driftsstans dersom berederen ikke skiftes ut.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Skadedyr og fuktkrevende insekter: På befaringsdagen ble det ikke registrert åpenbare spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. På grunn av bygningens alder og tilstand kan det likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme. Bl.a lukkede konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt og gis tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU).

Oljetank: Da er det ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Det mangler ferdigattest / midlertidig bruksti latelse: Merknad fra Trondheim kommune: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eler i elektronisk arkiv.
• Det er avvik på rekkverk, håndløper e ler åpninger me lom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Trappen har lav takhøyde fra andre etasje og i ti legg er trappen noe bratt og mangler håndløper på en side.
• Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift: Boligen har ikke tilstrekkelig anta l røykvarslere. Det er også manglende e ler utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange). Manglende eler feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materie le skader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig anta l røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt insta lere godkjent slokkeutstyr i boligen.
• Soverom og kott på loft inngår ALH.

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
168,00 kvm.

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

betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
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.

Energikarakter: G

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

3 085 140,- 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 2026 er stipulert til kr. 14 184,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i august 2026.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være misvisende, da boligen ikke har vært tatt i bruk - og kommunen ikke har noen reelle erfaringstall for vann/avløpsforbruk.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi
Formuesverdi er rekvirert, men ikke mottatt.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er tinglyst forkjøpsrett for naboeiendommen GBNR 406/106. Dette fremgår av tinglyst avtale med dokumentnr. 3144, datert 26.06.1956 . Rettighetshaver vil, etter salget, bli gitt et skriftlig varsel med frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 2 måneder. En forutsetning for avtale om kjøp av denne eiendommen vil derfor være at rettighetshaver IKKE benytter seg av forkjøpsretten.

Forsikring
Boligen er forsikret til og med overtakelse.

Regulering
Eiendommer er regulert til boliger og bevaring av bygninger iht. reguleringsplan med plannavn Nedre Singsakerslette, og planID r0172q

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2024 er satt av til sentrale byområder (byggesone 3)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Nordre del av Elgeseter gate, og planID r20190007. Målet er å redusere miljøproblemene og bedre fremkommeligheten for kollektiv, gående og syklendebedre i Elgeseter gate . Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (KPA) i Trondheim kommune og ligger innenfor hensynssone kulturmiljø 3.20 Korsgata/Singsakerbakken. Dette innebærer at området er underlagt særskilte retningslinjer for bevaring av kulturhistoriske verdier. Mindre og større ytre endringer, herunder fasadeendringer, tilbygg, riving eller terrenginngrep, utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven og vil kreve uttalelse fra Byantikvaren før tillatelse kan gis.

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan Nedre Singsakerslette med planID R0172Q til bavaringsområde. Dette innebærer at området er underlagt særskilte retningslinjer for bevaring av kulturhistoriske verdier.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssonen, det vil si at det kreves tillatelse fra kommunen for å dele

opp bolig til hybler.

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 404514, tgl. 19.04.2017 - Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 489949, tgl. 05.05.2026 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 3144, tgl. 26.06.1956 - Forkjøpsrett
Gjelder areal i inngangen m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 78255, tgl. 22.01.2026 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Vedr.: Dnr. 3144, tgl. 26.06.1956 - Forkjøpsrett
Det gjøres særlig oppmerksom på at forkjøpsretten ikke vil bli slettet fra grunnboken. Kjøpers banks pantedokument vil derfor få prioritet etter denne heftelsen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig
Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger i klasse B faller hovedsakelig innenfor én eller flere av følgende kategorier:
• Er og alltid har vært helt eller nesten enestående
• Har vært med på å introdusere en (ny) retning innen byggekunsten.
• Tilhører typer som tidligere har vært vanlige, men som nå nesten er forsvunnet.
• Sjeldent velbevarte bygninger og anlegg
• Anses berettiget til særlig omsorgsfull pleie på grunn av sin nåværende eller tidligere bruk, eller tilknytning til personer eller hendelser.
Bygninger med antikvarisk verdi klasse B kan kreve spesiell tillatelse fra byantikvaren ved endring, ombygging, oppussing o.l.

Diverse

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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 budgivernes 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (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.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Singsakerbakken 16. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 406, bnr. 622 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260282.

7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 06.10.2026

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 890,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Vederlag er summert til kr. 82 570,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 6 000,00

Kommunal informasjon 3 569,00

Tilstandsrapport 19 650,00

Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 30 064,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 112 634,-.

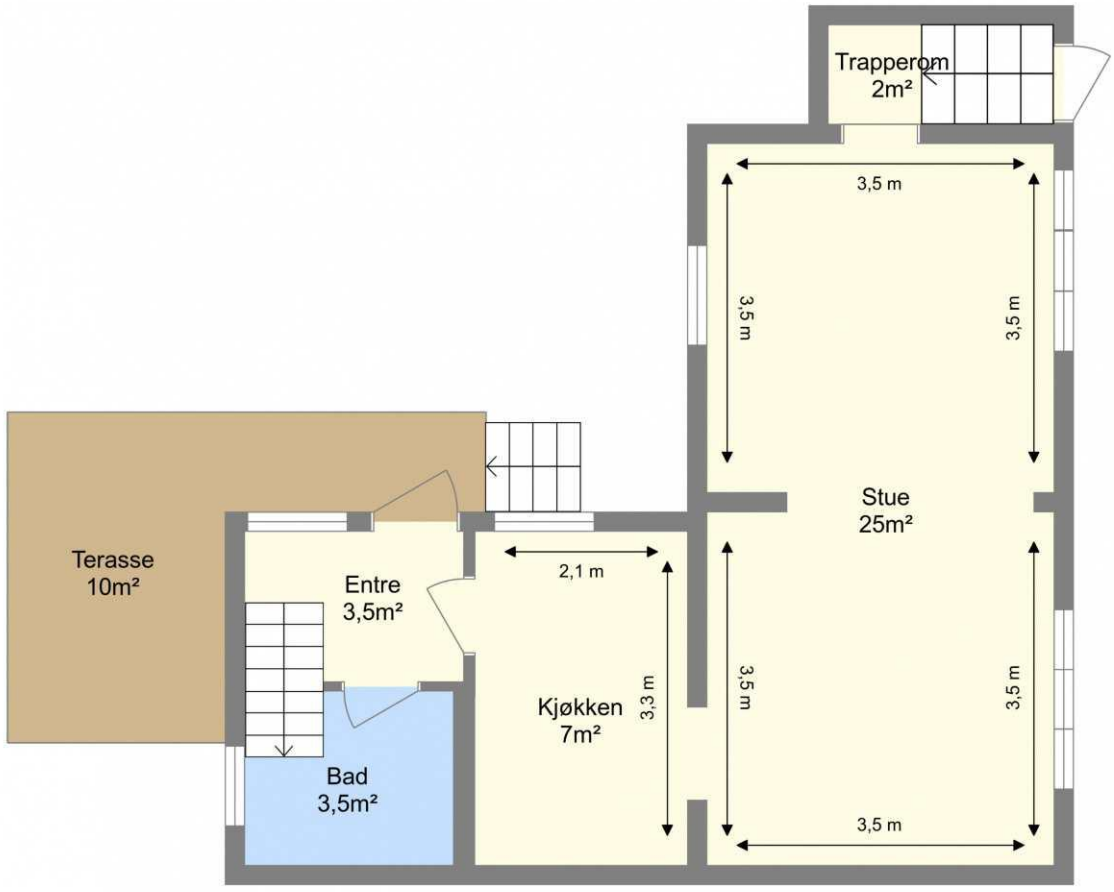
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no / Nylander &Partners, Trondheim Sentrum.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,

Tekniske dokumenter

Singsakerbakken 16

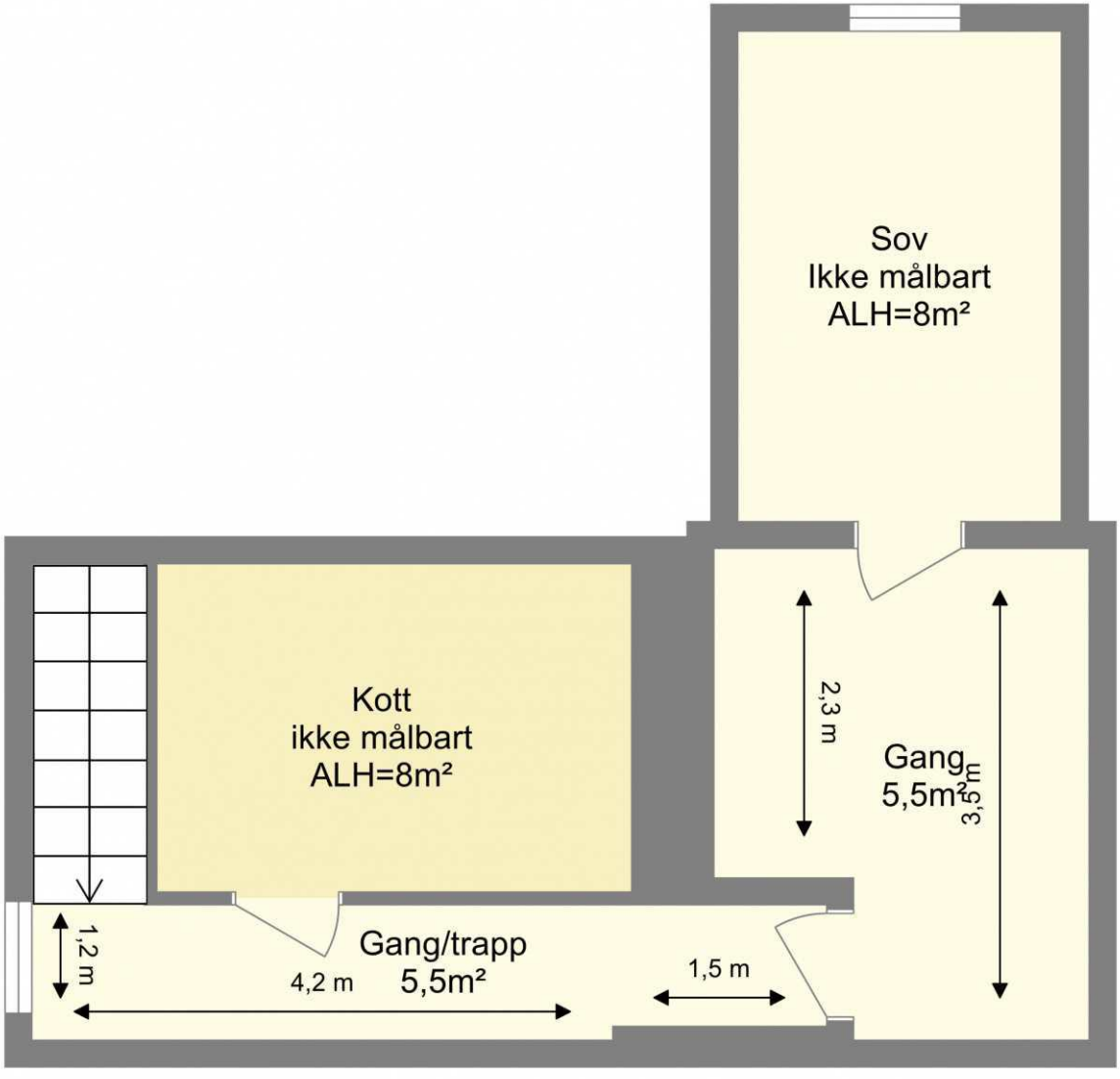
1. etasje



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

Singsakerbakken 16

Loft



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

Singsakerbakken 16

Kjeller



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

Singsakerbakken 16
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1900
BRA:	54 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	30.9.2026 (Gyldig til 30.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	13	5	2

Supertakst
GNR: 406 BNR: 622
Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Singsakerbakken 16
7030 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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

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 håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - oppsrekking og skader i støpte gulv. deler av kjeller har jordgulv. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- synlige skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet (TG 2) - konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging) (TG 2) - usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	
Våtrom	
Innvendige tak.	TG 3 pga skader i tak.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- symptom på setningsskader (TG 2) - skader på overflater (TG 2) - omfattende riss og markerte sprekkdannelser (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling) (TG 2) - vinduer mot gate er overflatebehandlet i nyere tid mens vinduer i bakgård har høy utvendig slitasje. Innvendige registreres det malingsavflassing i karmer og mellom glass. På grunn av registrerte forhold må det påregnes utskiftninger eventuelt rehabilitering av eldre vinduer med koblede glass. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	terrasse og trapp bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes rensing og overflatebehandling for å hindre videre negativ utvikling. (TG 2)
Taktekking: Metallplater.	- slitt overflate på tekkingen (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Renner og nedløp	det anmerkes generell slitasje og manglende endelokk på renner.
Kjøkken - Overflater og innredning	
Innvendig trapp	- dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i) (TG 2) - lav takhøyde ved andre etasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	- total høydeforskjell over 30 mm (TG 2) - merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn (TG 2) - nivåforskjell mellom rom over 25 mm (TG 2) - det kan merkes knirk i gulv i flere rom. Etasjeskille i stue og kjøkken har store høyde og høydeforskjell mellom gulv i stue. (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skadedyr og fuktkrevende insekter	
Oljetank	TGIU pga manglende kontrollmulighet.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Merknad fra Trondheim kommune: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen har lav takhøyde fra andre etasje og i tillegg er trappen noe bratt og mangler håndløper på en side.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det er også manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange).

Manglende eller feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.9.2026	**30.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **SIT STUDENTSAMSKIPNADEN I GJØVIK, ÅLESUND OG TRONDHEIM Ved Håvard Prytz**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligen har ifølge opplysninger ikke vært bebodd de siste 10 år.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond Sandlsett**	Telefon:	**40455776**
Firma:	**Takst-Forum Trønderlag AS**	Epost:	**Trond@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring.**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Singsakerbakken 16, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**406**	Bruksnr:	**622**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1900**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca 2009	Bytte av tak med betongstein.	Nei
2010	2 vinduer på loft er datert 2010.	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 byggteknisk 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**43**	**43** Entre, bad, kjøkken, stue og trapperom.	**0**	**0**	**10**
Loft	**11**	**11** Gang/trapp og gang.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**54**	**0**	**0**	**10**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	40	0	40
Loft	33	11	22
Totalt m²	**73**	**11**	**62**

Kommentar til arealberegning

Soverom og kott på loft inngår ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det finnes ikke tegninger av bygningen i tegninger sendt fra kommunalt arkiv.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Merknad fra Trondheim kommune: Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Trappen har lav takhøyde fra andre etasje og i tillegg er trappen noe bratt og mangler håndløper på en side.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**
Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det er også manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange). Manglende eller feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt installere godkjent slokkeutstyr i boligen.	
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Det er ikke montert snøfanger på takflater met metallplater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Symptom på setningsskader
- Skader på overflater
- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser

Oppsummering — **TG-2**

Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong, og boligen har underetasje. Det er registrert symptomer på setningsskader, skader på overflater samt omfattende riss og markerte sprekkdannelser i grunnmuren. Boligens høye alder og manglende dokumentasjon på endringer etter byggeår gjør at den reelle tilstanden er usikker. Slike avvik kan indikere pågående bevegelser i konstruksjonen, og dersom forholdene ikke følges opp og utbedres, er det risiko for videre skadeutvikling. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført i 1900 med grunnmur i gråstein og støpt betong, og har vegger og rom under terreng. Ved befaringen ble det registrert forhøyet fuktnivå i vegg/gulv, med målt kritisk fuktnivå i overflater uten at det er konstatert synlige skader. Videre ble det observert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss/maling, som er tegn på fuktbelastning i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller tilstand for drenering og fuktsikring. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og utvikling av fuktskader i konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

6.4 Rom under terreng — TG-3

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Grovkjeller.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Oppsrekking og skader i støpte gulv. deler av kjeller har jordgulv.

Oppsummering TG-3

Rommet under terreng er en grovkjeller med grunnmur i gråstein og støpt betong. Ved befaringen ble det registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, noe som er tegn på fuktbelastning i konstruksjonen. Videre ble det observert oppsprekking og skader i støpte gulv, og deler av kjelleren har jordgulv. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen dersom de ikke følges opp, og nærmere undersøkelser samt utbedrende tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til omfang og kostnader.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Oppsummering TG-1

Terrenget rundt boligen er befart. Det er ikke registrert forhold ved terrengforholdene som tilsier avvik på befaringstidspunktet. Det er ukjent om det er foretatt endringer i terrenget etter byggeår.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning **Stående kledning, Liggende kledning**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Oppgraderingen av fasader er gjort på ukjent tidspunkt.
For liggende kledning er det etablert vannnese i nedkant mot grunnmur.
På stående kledning er det dyttet opp isolasjonen mellom over og underligger slik at det ikke kan kontrolleres om det er etablert musesperre eller lufting bak stående kledning.
Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og og har stedvis høy overflate slitasje.
Videre anmerkes det stedvis råte ved vindskibord og utskiftninger må påregnes

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen

Oppsummering TG-2

Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning, og det er foretatt oppgraderinger på ukjent tidspunkt. For liggende kledning er det etablert vannnese i nedkant mot grunnmur. På stående kledning er isolasjonen dyttet opp mellom over- og underligger, slik at det ikke lar seg kontrollere om det er etablert musesperre eller tilstrekkelig lufting bak kledningen. Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og har stedvis høy overflateslitasje, og det anmerkes stedvis råte ved vindskibord og utskiftninger må påregnes. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen kan over tid gi økt fuktbelastning og fremskynde nedbrytning av trevirket. Bygningsdelen vurderes samlet til tilstandsgrad 2, og vedlikehold og utbedring av påpekte forhold må påregnes.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass.

Registrerte avvik

- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)
- Vinduer mot gate er overflatebehandlet i nyere tid mens vinduer i bakgård har høy utvendig slitasje. Innvendige registreres det malingsavflassing i karmer og mellom glass. På grunn av registrerte forhold må det påregnes utskiftninger eventuelt rehabilitering av eldre vinduer med koblede glass.

Oppsummering TG-2

Boligen har vinduer med koblet glass samt 2-lags isolerglass. Det registreres uttørkede kittfalser, malingsavskalling og værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning. Vinduer mot gate er overflatebehandlet i nyere tid, mens vinduer mot bakgård har høy utvendig slitasje, og innvendig registreres malingsavflassing i karmer og mellom glass. På grunn av registrerte forhold må det påregnes utskiftning eventuelt rehabilitering av eldre vinduer med koblede glass. Dersom avvikene ikke utbedres, vil slitasjen forsterkes over tid med økt risiko for fukt- og råteskader i karm og ramme.

6.8 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010**

Beskrivelse

2 vinduer på loftet er byttet i 2010 ifølge datostempling i vinduer.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass. To vinduer på loftet er skiftet i 2010 ifølge datostempling i vinduene. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen, og bygningsdelen vurderes til å være i tilfredsstillende stand.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Terrasse**

Registrerte avvik

- Terrasse og trapp bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes rensing og overflatebehandling for å hindre videre negativ utvikling.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en terrasse med tilhørende trapp i tre. Konstruksjonen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes rensing og overflatebehandling. Dersom tiltak ikke utføres, vil treverket kunne utvikle ytterligere nedbrytning over tid.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-3

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft, Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Registrerte avvik

- Synlige skjevheter i konstruksjonen
- Fuktmerker på innvendige overflater
- Tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet
- Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging)
- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt

Oppsummering **TG-3**

Takkonstruksjonen består av et delvis innredet loft samt skråtak med lukket konstruksjon uten loft. Det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen, fuktmerker på innvendige overflater og tegn til kondens på overflater i takkonstruksjonen/på loftet. Konstruksjonen vurderes å ha skaderisiko som følge av avvik fra faglig god utførelse/oppbygging, og det er usikkert om luftingen av takkonstruksjonen er tilfredsstillende ivaretatt. Manglende lufting sammen med registrerte fukt- og kondensmerker gir økt risiko for fuktopphopning og råteskader i trekonstruksjonen over tid dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales videre undersøkelser av fagperson for å avdekke omfang og årsak samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

6.11 Taktekking: Betongstein. TG-1

Type tekking	Takstein
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Tak på hovedbygning er tekket med betongstein med ukjent undertak. Taktekking opplyses å være fra cirka 2009. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå og kontrollen må sees på som begrenset. Tilstandsgrad på taktekkingen er basert på alder.

Oppsummering TG-1

Taktekkingen på hovedbygningen består av betongstein, opplyst å være fra cirka 2009, med undertak av ukjent type. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå, og kontrollen må derfor anses som begrenset. Tilstandsgraden er fastsatt basert på tekkingens alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier at taktekkingen har vesentlige avvik.

6.12 Taktekking: Metallplater. TG-2

Type tekking	Metallplater
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Metallplater av ukjent alder.

Registrerte avvik

- Slitt overflate på tekkingen
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Taket er tekket med metallplater av ukjent alder. Ved befaringen ble det registrert slitt overflate på tekkingen, og tekkingen vurderes å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Slik tilstand innebærer økende risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom tekkingen ikke følges opp eller skiftes ut. Det anbefales å påregne utskiftning av taktekkingen på sikt.

6.13 Renner og nedløp: 2009 TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Takrenner på tak med betongstein er trolig byttet i forbindelse med fornying av tak i 2009

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte avvik på befaringstidspunktet. Takrennene på taket tekket med betongstein er trolig skiftet i forbindelse med fornying av taket i 2009.

6.14 Renner og nedløp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Renner og nedløp ved tak med metallplater er av ukjent alder.

Registrerte avvik

- Det anmerkes generell slitasje og manglende endelokk på renner.

Oppsummering TG-2

Renner og nedløp ved tak tekket med metallplater er av ukjent alder, og det er uklart om det er foretatt endringer etter byggeår. Det registreres generell slitasje samt manglende endelokk på renner. Manglende endelokk og slitasje kan medføre at vann ledes ukontrollert av og ned langs vegg og grunnmur, med økt risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er av eldre dato og er aldrings slitt og må påregnes utskiftet.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av alminnelig aldring og slitasje. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. På grunn av alder og slitasjegrad må utskiftning påregnes. Manglende utbedring vil ikke medføre skade, men innredningens funksjon og estetiske tilstand vil forringes ytterligere over tid.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ingen**

Oppsummering avtrekk **TG-3**

Kjøkkenet har ingen form for avtrekk. Manglende avtrekk medfører at fukt, matos og forurenset luft ikke ventileres bort, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere avtrekksløsning over komfyr.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.16 Innvendig trapp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i)
- Lav takhøyde ved andre etasje.

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp fremstår som smal og bratt, og har dårlig funksjonalitet ved bruk. Det er også registrert lav takhøyde ved overgangen til andre etasje. Forholdene er typiske for byggeårets standard, men innebærer økt risiko for feiltrinn og fallskader. Utbedring av trappens funksjonalitet vil normalt være omfattende og krever tilpasning til dagens krav.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Registrerte avvik

- Total høydeforskjell over 30 mm
- Merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn
- Nivåforskjell mellom rom over 25 mm
- Det kan merkes knirk i gulv i flere rom. Etasjeskille i stue og kjøkken har store høyde og høydeforskjell mellom gulv i stue.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er registrert merkbare skjevheter i etasjeskillet, med målt total høydeforskjell over 30 mm og nivåforskjell mellom rom over 25 mm. I andre etasje på soverommet er det målt et totalt høydeavvik på opp mot 70 mm, og det er også store høydeforskjeller mellom gulv i stue og kjøkken. Det merkes knirk i gulv i flere rom. Slike skjevheter er vanlige i eldre bygninger av denne alder og kan skyldes setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet er gitt tilstandsgrad 2, og dersom det er ønskelig med rettere gulv, må det påregnes kostnader til oppretting.

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vann og avløp i kjeller og inn til bolig ca 2000.
I kjeller registreres det at avløpsrør er oppgradert men på ukjent tidspunkt. Avløpsrør på kjøkken og bad er av eldre dato og må påregnes utskiftet. Det er også ukjent om avløpsanlegget er luftet over tak.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av plast. Vann og avløp i kjeller og inn til boligen er oppgradert omkring 2000. Avløpsrør på kjøkken og bad er av eldre dato og må påregnes utskiftet. Det er ukjent om avløpsanlegget er luftet over tak. Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG 2. Ved fortsatt bruk uten utskifting må det påregnes økende risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Galvanisert jern**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vann og avløp i kjeller og inn til bolig ca 2000.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og galvanisert jern. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er foretatt endringer etter byggeår, ved at vann og avløp i kjeller og inn til boligen ble utført ca. 2000. Deler av rørene har likevel nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er satt til TG 2. Ved fortsatt bruk uten utskifting må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert vannkvalitet fra galvaniserte rør. Utskifting bør vurderes på sikt.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato.
Det er byttet til nyere sikringsskap med automatsikringer som er plassert i kjeller

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en elkontroll av tensio 25.03.2024.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

1 Sikringsskap- kjeller: Isolasjonsresistansen på kurs nummer 5 ble målt til 0.04 Mohm og er for lav. Jf. fel § 21. Kurs er plombert og driftstekniker er informert om funn.

2 Kabelinnføring i stikkontakt var ikke i samsvar med gjeldende krav. Jf. fel § 28. Sondre Bjørkum (installatør). Retting: Denne stikkontakten og en del av den eldste installasjonen på stue og kjøkken ble fjernet på grunn av jordfeil.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Ja**

Det foreligger ikke dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er utbedret eller lukket.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er av eldre dato, men det er montert nyere sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Det foreligger dokumentasjon på elkontroll utført av Tensio 25.03.2024, hvor det ble registrert avvik. Det foreligger ikke dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsynet er utbedret eller lukket. Manglende utbedring og et eldre anlegg innebærer redusert driftssikkerhet og økt risiko for feil, og videre oppgradering samt dokumentert lukking av avvikene bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**Ca 100 L**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Bereder er av eldre dato.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsberederen har et volum på cirka 100 liter og er av eldre dato. Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes utskiftning, og det er økt risiko for lekkasje og driftsstans dersom berederen ikke skiftes ut.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Beskrivelse

På befaringsdagen blir det ikke registrert åpenbare spor etter skadedyr, men på grunn av bygningens tilstand og alder kan ikke dette utelukkes.

Oppsummering	TG-IU

På befaringsdagen ble det ikke registrert åpenbare spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. På grunn av bygningens alder og tilstand kan det likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme. Bl.a lukkede konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt og gis tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU).

6.23 Oljetank — TG-IU

Oppsummering	TG-IU

Da er det ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

6.24 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.25 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og har generell høy slitasje og på grunn av alder vil ikke bygningsdelene tåle fritt vann. Ting som skal ha 3 er satt på grunn av at badet er klar for en total renovering.

Oppsummering	TG-3
Våtrommet er av eldre dato og bærer preg av generell høy slitasje. På grunn av alder tåler ikke bygningsdelene fritt vann, og våtrommet vurderes samlet til å være modent for en total renovering. Uten utbedring er det risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales full oppgradering av rommet med etablering av forskriftsmessig vanntett konstruksjon, samt kontroll av skjulte konstruksjoner.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.26 Innvendige tak. TG-3

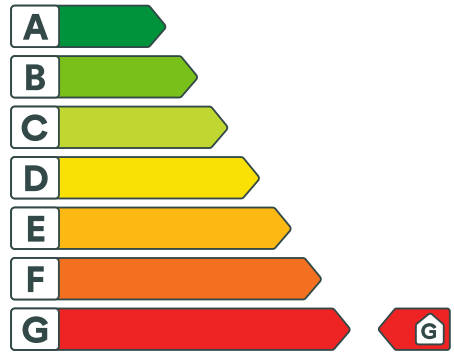
Beskrivelse

I flere rom blant annet stue og på loftsrom registreres det sprekker i malt lerret tak. Årsak er trolig som følge av kondensering eller tidligere lekkasjer fra taktekking.

Oppsummering	TG-3
I flere rom, blant annet stue og loftsrom, er det registrert sprekker i malt lerretstak. Årsaken er trolig kondensering eller tidligere lekkasjer fra taktekkingen. Forholdet gis TG3. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre videre forringelse av taktekket lerret og innvendige overflater. Det må påregnes kontroll av lukkede konstruksjoner for å avdekke omfang og årsak. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Adresse **Singsakerbakken 16, 7030 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361852**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182208728**
Gårdsnummer **406**	Bruksnummer **622**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **743,42**

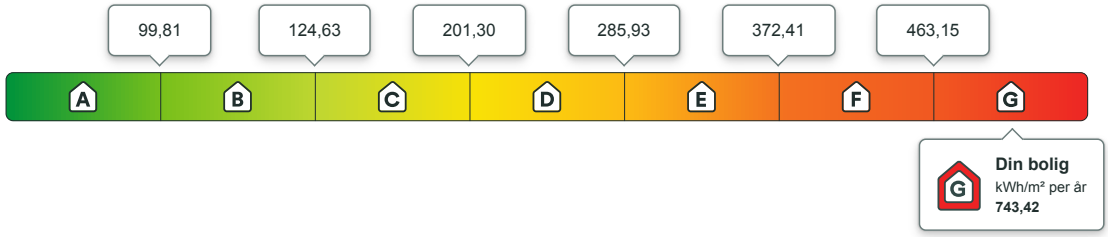
Singsakerbakken 16, 7030 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 991,52	**777,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Singsakerbakken 16, 7030 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Singsakerbakken 16, 7030 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260282
Addresse	Singsakerbakken 16		
Postnr.	7030	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	SiT Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Morten Wolden

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har ikke vært bebodd siden 2013. Boligen er i verneklasse B.

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Morten Wolden*

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Singsakerbakken 16

Nabolaget Høyskoleparken/Nedre Singsakerslette - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

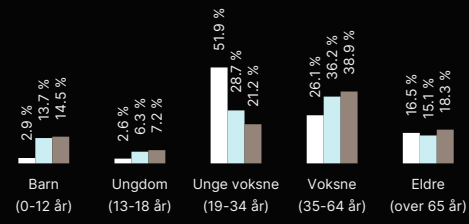
Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Offentlig transport

Høgskoleringen Linje 3, 22, 25, 28, 63, 113	2 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	13 min 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Trondheim Værnes	33 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyskoleparken/Nedre Sing...	611	807
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	13 min 1.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km

Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Samfundet PostNord	3 min 0.2 km
Joker Samfundet Søndagsåpent	7 min 0.5 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

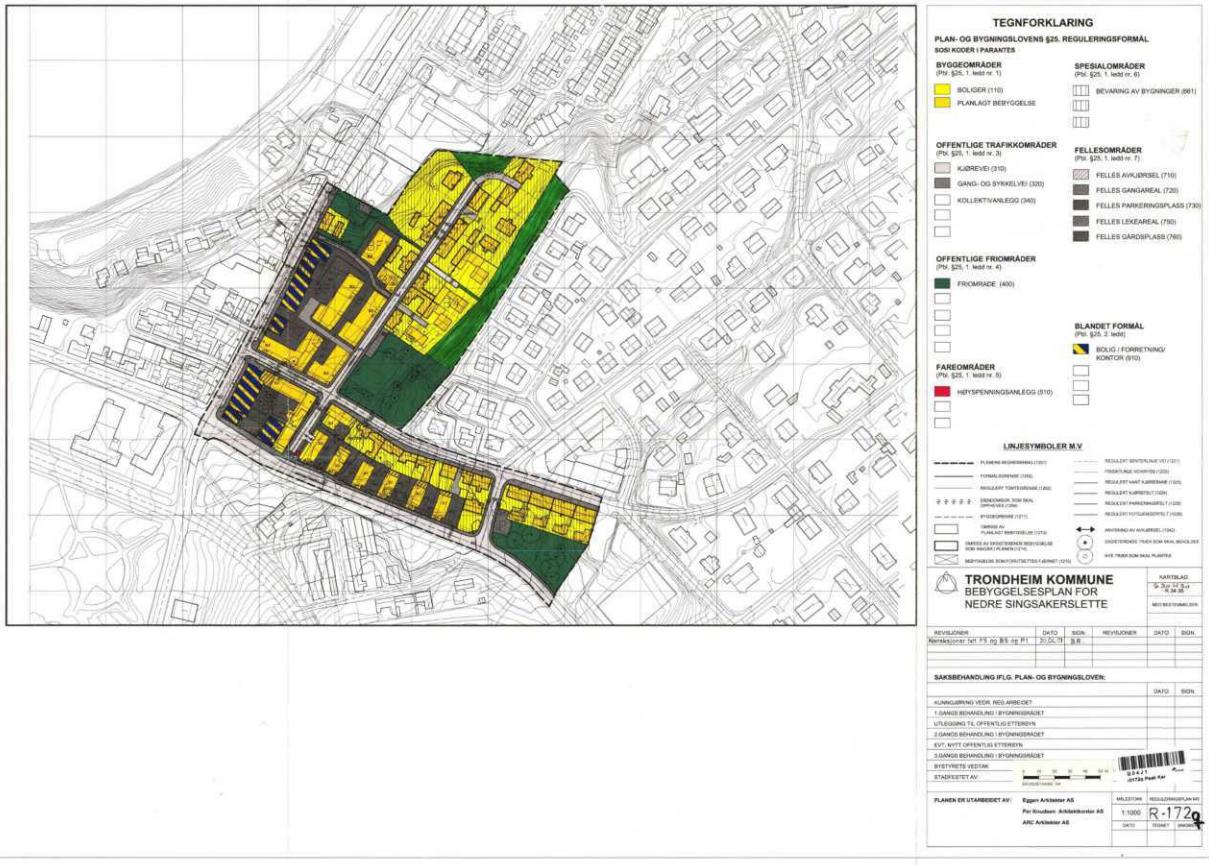
Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 622	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Singsakerbakken 16 7030 TRONDHEIM			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring




TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGSFORMÅL
SOSI KODER I PARANTES
BYGGEOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)
BOLIGER (110)
PLANLAGT BEBYGGELSE
SPESIALOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 6)
BEVARING AV BYGNINGER (681)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 3)
KJØREVEI (310)
GANG- OG SYKKELVEI (320)
KOLLEKTIVANLEGG (340)
FELLESOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 7)
FELLES AVKJØRSEL (710)
FELLES GANGAREAL (720)
FELLES PARKERINGSPLASS (730)
FELLES LEKEAREAL (750)
FELLES GÅRDSPLASS (760)
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 4)
FRIOMRÅDE (400)
BLANDET FORMÅL
(Pbl. §25, 2. ledd)
BOLIG / FORRETNING/ KONTOR (910)
FAREOMRÅDER
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 5)
HØYSPENNINGSANLEGG (510)
LINJESYMBOLER M.V
TRONDHEIM KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN FOR
NEDRE SINGSAKERSLETTE
KARTBLAD:
REVISJONER
DATO
SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:
KUNNGJØRING VEDR. REG.ARBEIDET
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
BYSTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Eggen Arkitekter AS
Per Knudsen Arkitektkontor AS
ARC Arkitekter AS
MÅLESTOKK
1:1000
R-1720

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 622	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Singsakerbakken 16 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpBåndleggingGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


RpRegulertHøyde


Bevaring av bygninger og anlegg


Bussholdeplass


RpBestemmelseOmråde


Bevaring kulturmiljø


Båndlegging etter lov om kulturminner


Offentlig eller privat tjenesteyting


Bolig/Tjenesteyting


Kjøreveg


Fortau


Gatetun


Gangveg/gangareal/gågate


Sykkelveg/-felt

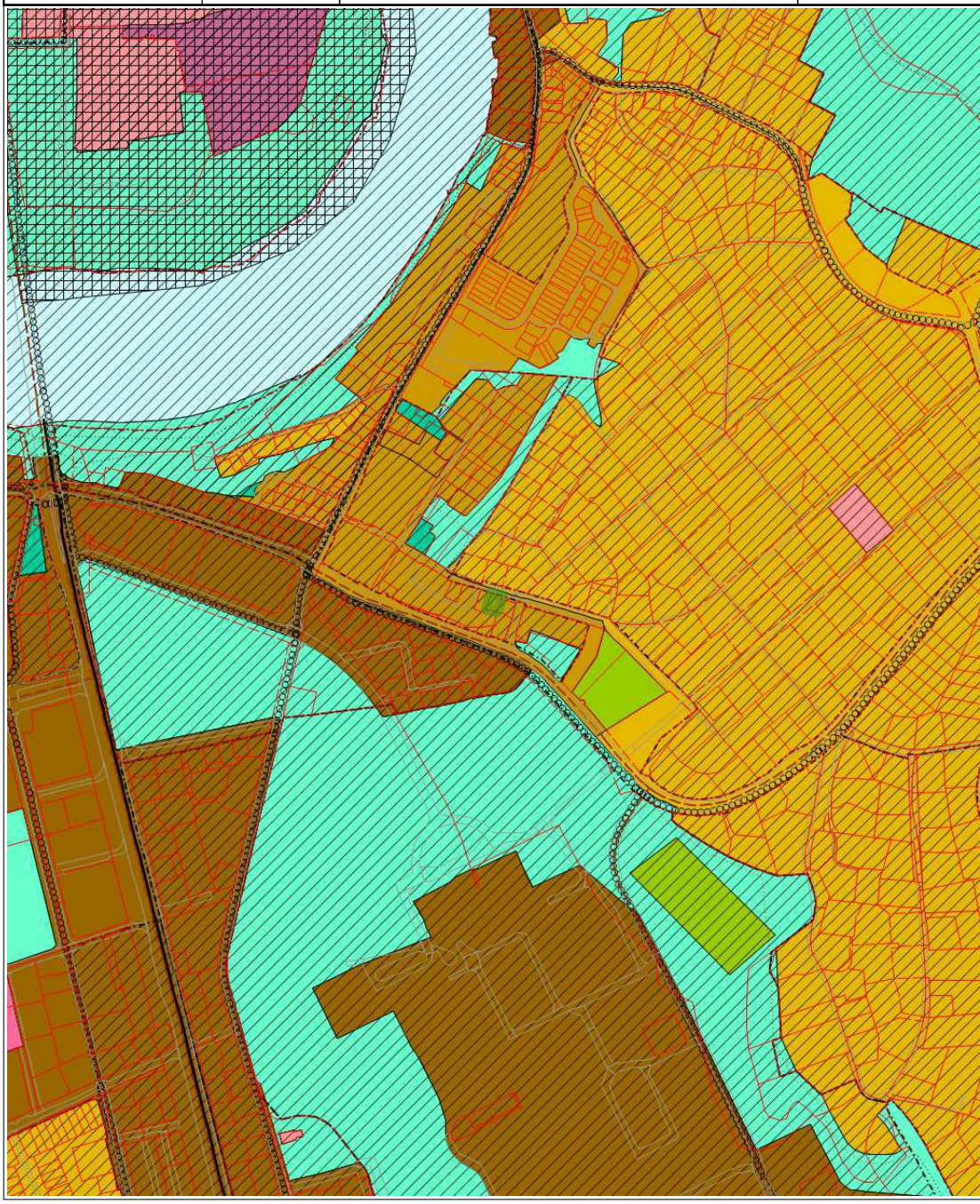

Annen veggrunn - tekniske anlegg


Annen veggrunn - grøntareal


Kollektivholdeplass


Park

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 622	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Singsakerbakken 16 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonssiden **her.**

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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: 1260282
Adresse: Singsakerbakken 16, 7030 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 406, Bnr. 622, 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.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 06.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no