

STEINAN

Steinhaugen 29

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Adrian
Dyrstad ønsker velkommen til
Steinhaugen 29!



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

Kr 175 840,-

ETASJE

1

TOTALPRIS

Kr 7 165 840,-

BYGGEÅR

1970

BRA-I/BRA TOTAL

250/270 kvm

ENERGIMERKING

E - Oransje

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

1389.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824





Attraktiv enebolig med moderniseringsbehov | 1,3 mål tomt | Kort vei til barnehage, skole og kollektivtransport

Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Steinhaugen 29!

Dette er en innholdsrik familiebolig på attraktive Steinan, beliggende på en romslig boligtomt på ca. 1 390 m² med fin utsikt mot Trondheimsfjorden. Eiendommen er et oppussingsobjekt, noe som gir nye eiere muligheten til å modernisere og tilpasse boligen etter eget behov og ønsket standard.

Huset har en praktisk planløsning som egner seg godt for barnefamilier. Her er fire soverom samlet, to bad, samt en romslig underetasje med gode lagringsmuligheter. Egen inngang til både vaskerom og underetasje gjør boligen svært praktisk.

Eiendommen har godt med biloppstillingsplasser på egen tomt. Det gjøres oppmerksom på at garasjen som i dag står på eiendommen ikke er byggemeldt.



Her ligger alt til rette for å skape ditt drømmehjem.





Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys fra flere sider.



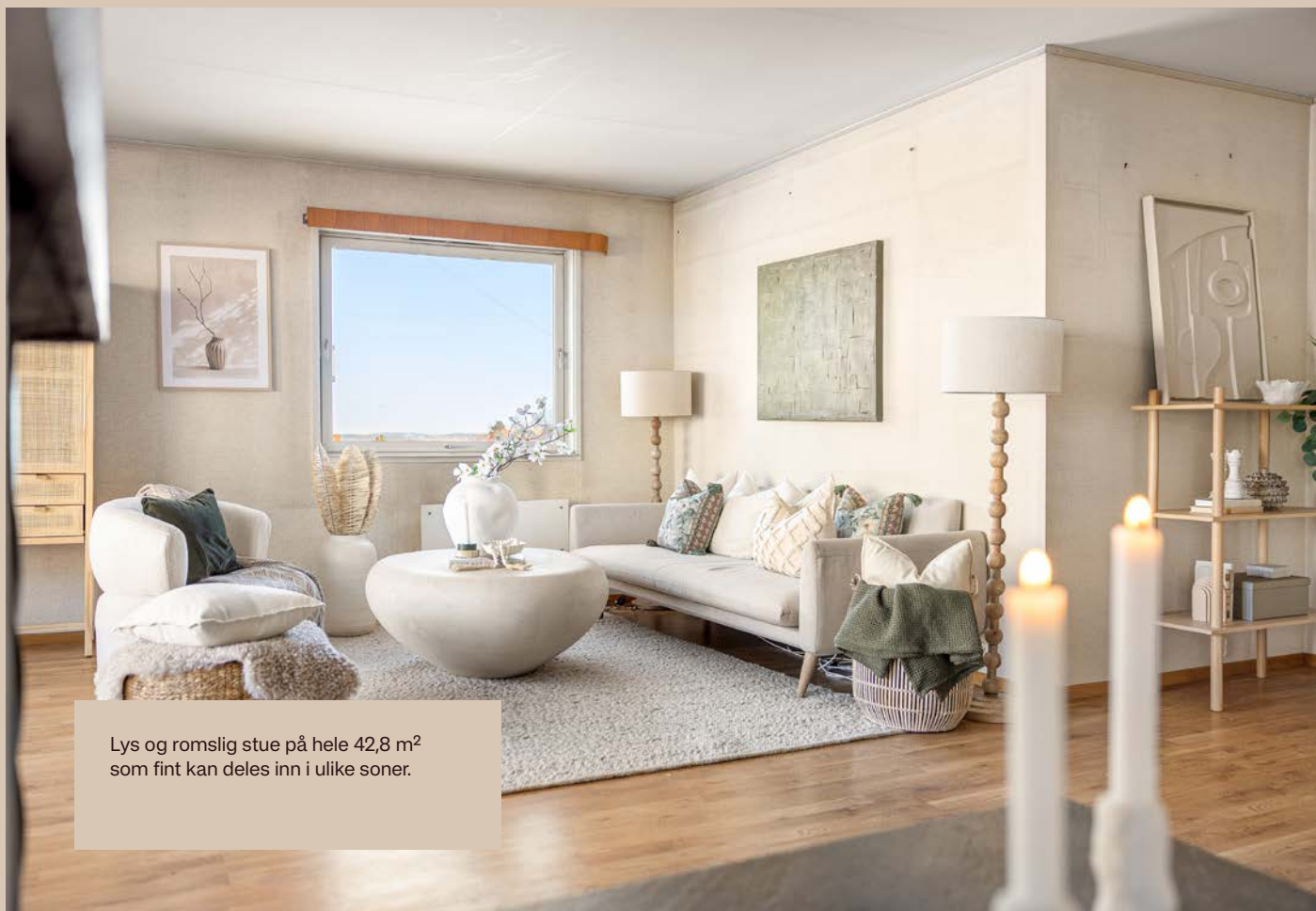




Utsikt fra stue.



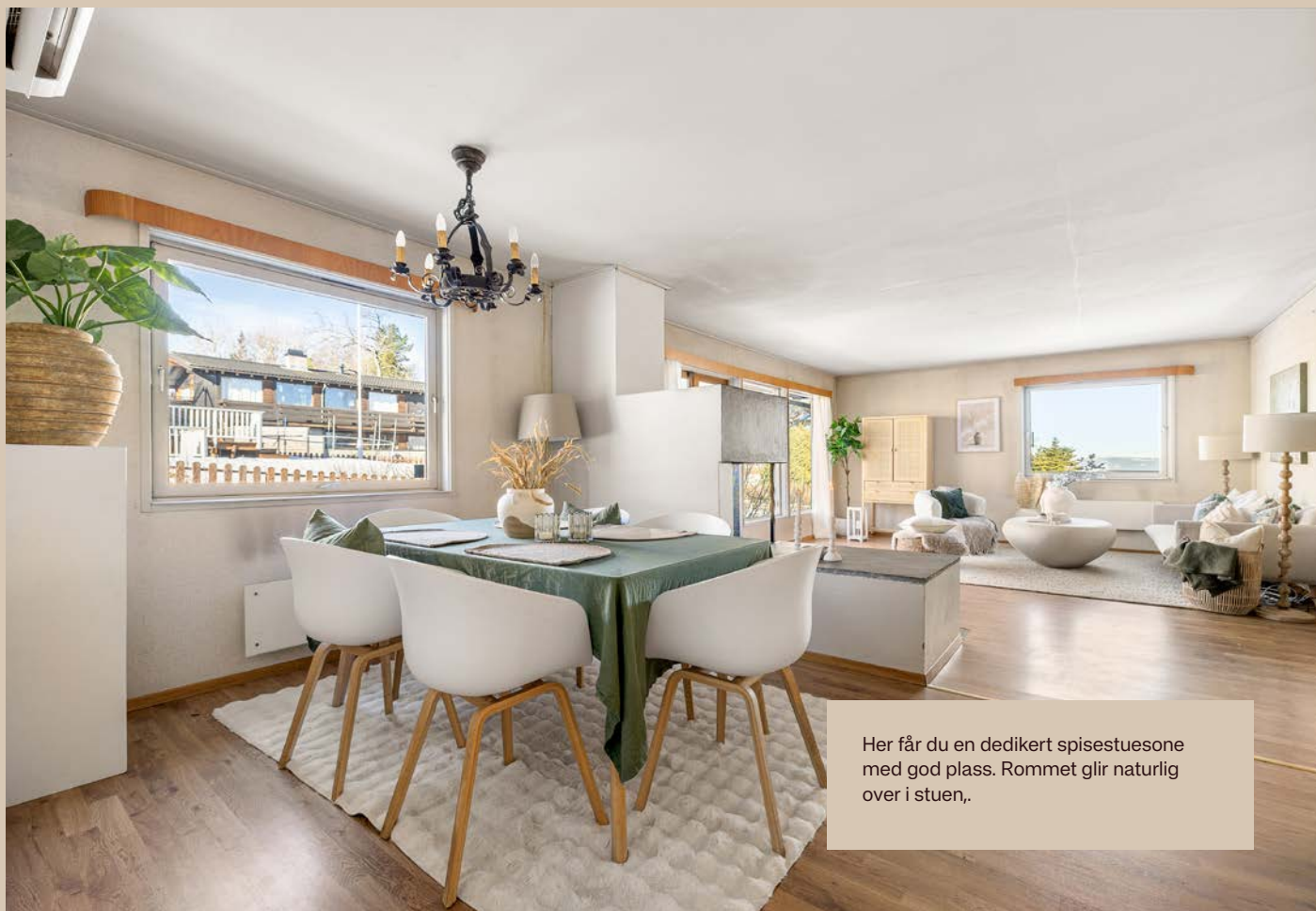




Lys og romslig stue på hele 42,8 m²
som fint kan deles inn i ulike soner.



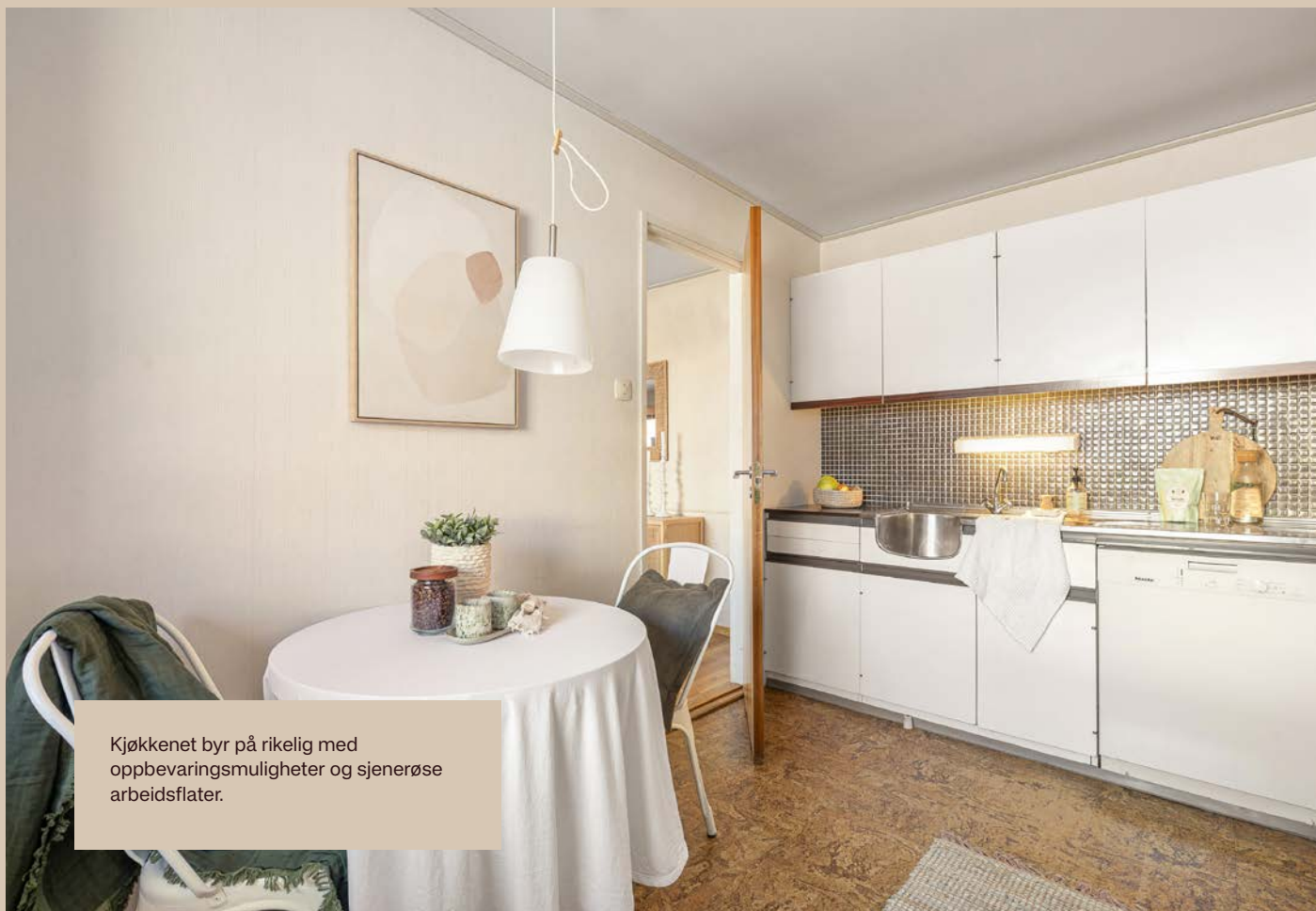
Peis i stuen som skaper en lun og
hyggelig atmosfære, og gir gode
muligheter for varme på kjølige dager.



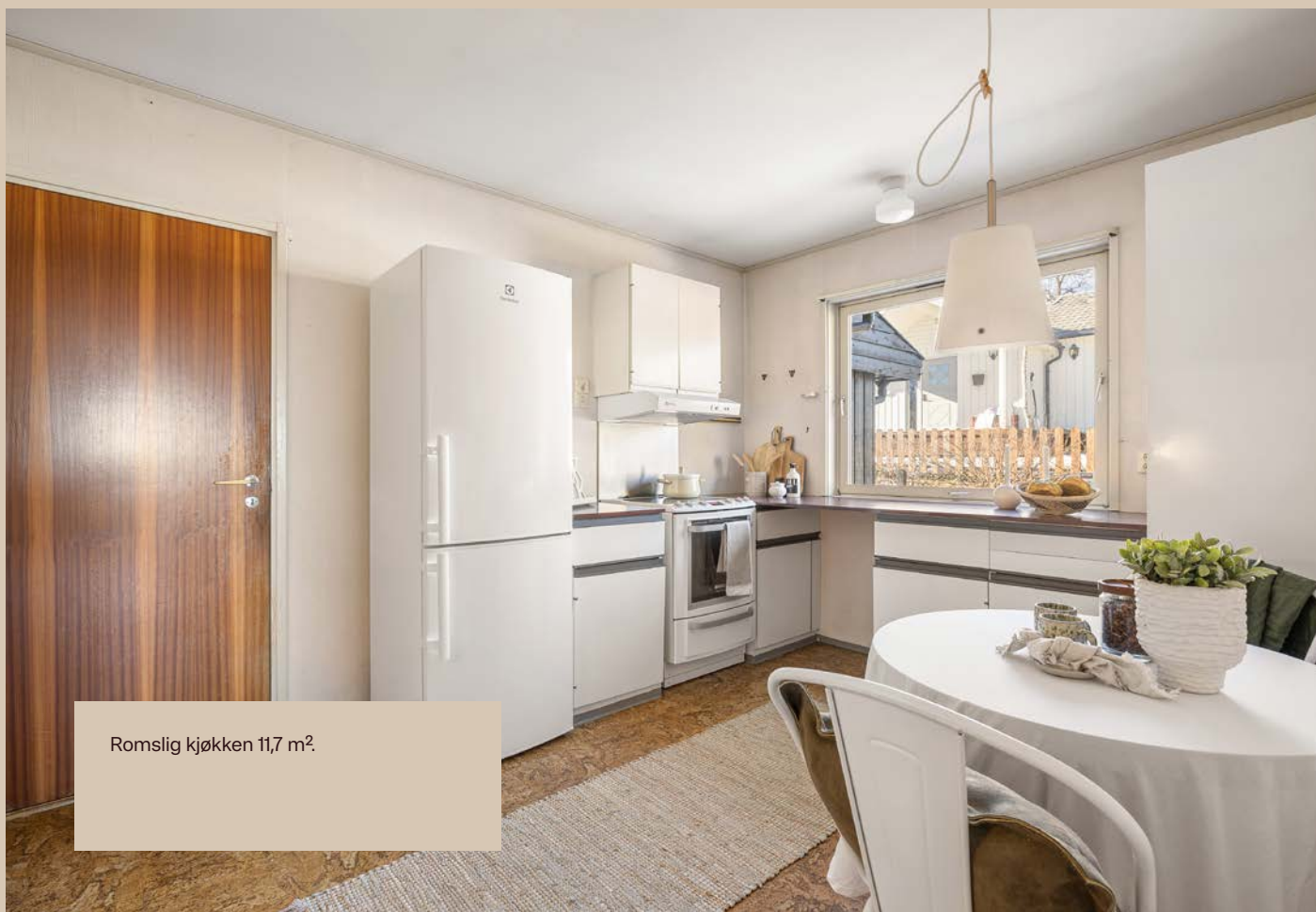
Her får du en dedikert spisestuesone med god plass. Rommet glir naturlig over i stuen,.



Det er installert varmepumpe i stuen, og fra spisestuen er det praktisk adkomst til kjøkkenet via egen dør.



Kjøkkenet byr på rikelig med oppbevaringsmuligheter og sjenerøse arbeidsflater.



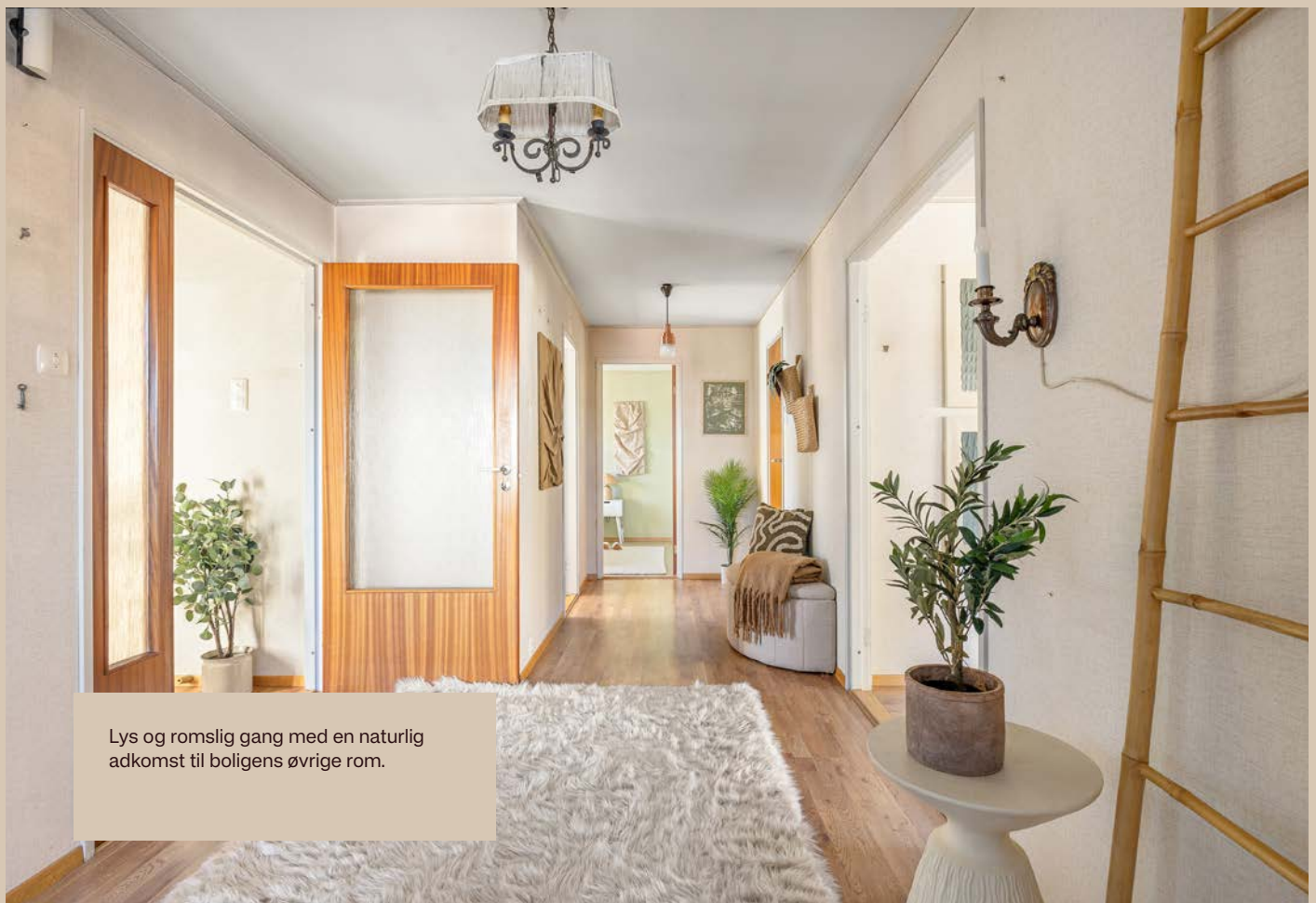
Romslig kjøkken 11,7 m².



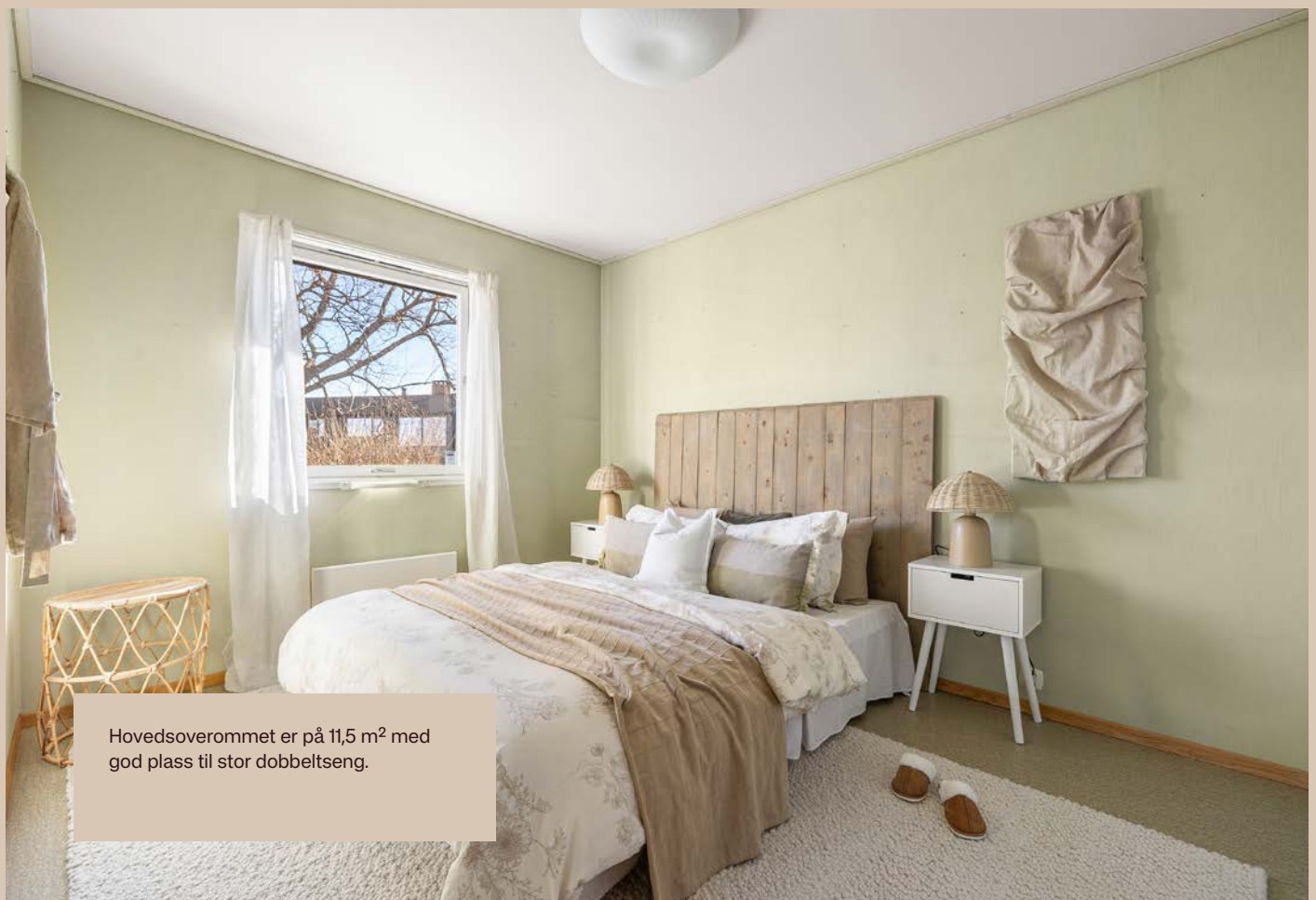


Bad på 4,4 m² innredet med toalett, servant og dusjkabinett.





Lys og romslig gang med en naturlig adkomst til boligens øvrige rom.



Hovedsoverommet er på 11,5 m² med god plass til stor dobbeltseng.



Det er god plass til garderobeløsning og soverommet har direkte inngang til privat badrom.



Lyst og romslig en-suite bad på 4,5 m².



Soverommet er på ca. 7 m² med plass til både seng og garderobeskap.



Boligen har totalt 4 soverom.



Soverommet er på ca. 8 m² og har god plass til seng og skrivepult, og er utstyrt med plassbygd garderobeskap.



Soverommet er på ca. 7 m² og har plass til seng og øvrig møblering etter behov, med utsikt mot Trondheimsfjorden.



Fra kjøkkenet er det adgang til vaskerom, med videre forbindelse til kjeller og til hobbyrom/kontor.



Bod på 8,2 m² med gode muligheter for tilpasning etter eget ønske.



Eiendommen kan skilte med stor tomt på 1 390 m² og ligger på et høydedrag som gir svært gode solforhold.



Fra stuen er det direkte utgang til en 27 m² stor terrasse på baksiden av huset.



Her får du en flott utsikt som strekker seg over nabolaget og videre ut mot Trondheimsfjorden.

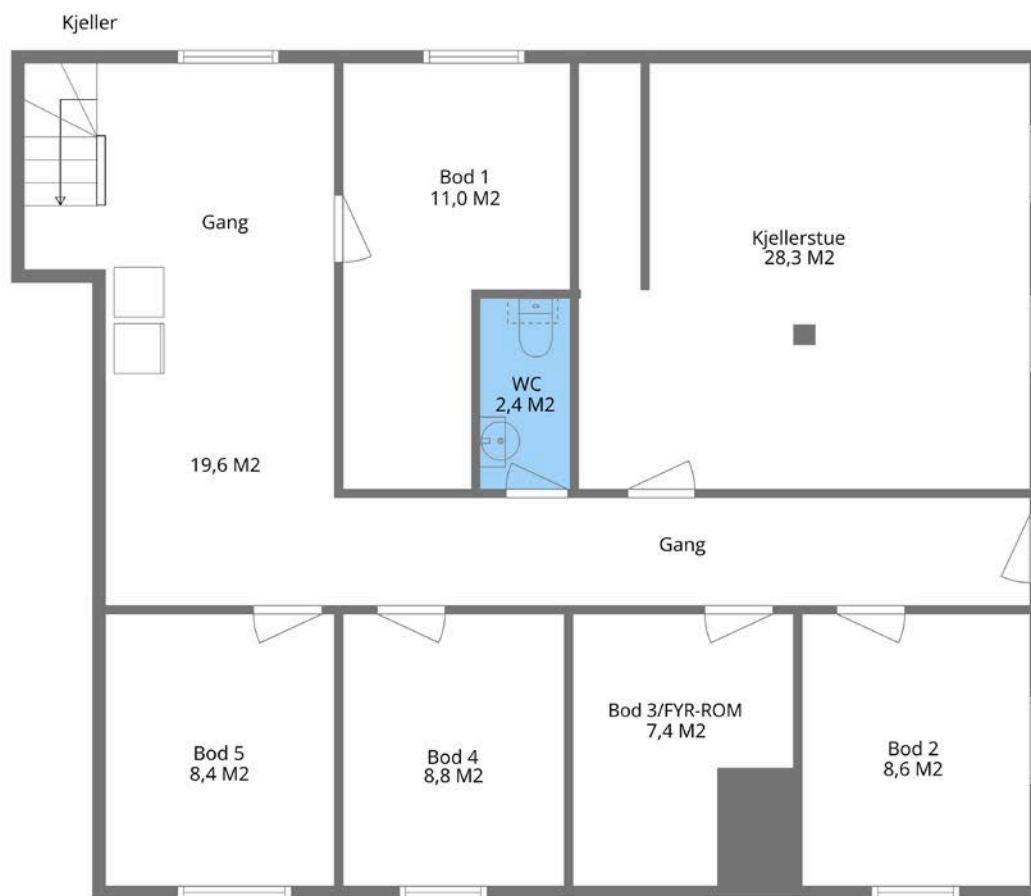


Eiendommen ligger i et svært populært og trygt bomiljø for familier. Her har du kort avstand til hverdagens fasiliteter.

Planteegning







STEINHAUGEN 29

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

Kr 6 990 000,- Prisantydning

Omkostninger:

Kr 174 750 Dokumentavgift (2,5%)

Kr 545 Tingl.gebyr pantedokument

Kr 545 Tingl.gebyr skjøte

Valgfri omkostninger:

Kr 18 500 Boligkjøperforsikring

Sum omkostninger kr 175 840 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 165 840

Eiendomsskatt

Kr 13 062,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 13 062,-.

Kommunale avgifter

Kr 51 830 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene fra februar 2025 og frem til januar 2026 er beregnet til kr. 51 830,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Andre kostnader:

Velforening: Det er pliktig medlemskap i Steinhaugen velforening. Den årlige kontingenten til velforeningen er kr 500,- per husstand per dato.

Velforeningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Velforeningsavgift: 500 pr. år

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter og velforeningskontigent vil løpende kostnader omfatte bl.a. bygningsforsikring, tv- og internett, vedlikehold og alarm. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 410 269 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 641 076 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Steinan, et veletablert og barnevennlig boligområde som kombinerer roen fra marka med nærhet til byens fasiliteter. Her bor du i et trygt nabolag preget av eneboliger og stille gater hvor barn leker fritt. Området er ideelt for familier som verdsetter umiddelbar tilgang til naturen, med turstier og grøntarealer rett utenfor døren. Det er et nabolag hvor man finner roen, samtidig som hverdagslogistikken er enkel og effektiv.

Hverdagen er praktisk med flere barnehager og skoler i nærområdet. Lohove barnehage ligger kun et par minutters gange unna, og Åsvang skole er innenfor trygg gang- og sykkelavstand. For eldre barn er det kort vei til både Hoeggen og Blussvoll ungdomsskoler. De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Coop Extra eller Meny på Moholt, som begge er en kort kjøretur unna. Her finner du også Moholt Storsenter med apotek og andre servicetilbud.

Fritiden byr på et mangfold av aktiviteter for hele familien. Nærmiljøet har fotballbane, og det er kort vei til treningssentre som 3T-Moholt. Den store fordelene er likevel den umiddelbare nærheten til Estenstadmarka, som inviterer til løpe-, ski- og sykkelturner året rundt. Området har også gode kollektivforbindelser, med busstoppet Lohove et par minutter fra boligen. Herfra tar bussen deg raskt og effektivt til sentrum og andre bydeler.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1389.8 m²

Eiet tomt på 1389,8 m² ifølge matrikkelbrev fra Trondheim kommune.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for eneboligen datert 17.12.1970. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/ bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente, reviderte byggetegninger fra kommunen datert 1970. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende avvik er bemerket: Det er oppført en garasje som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Megler har ikke mottatt dokumenter på at dette er omsøkt eller godkjent hos kommunen. For at garasjen skal kunne brukes lovlig, må den være godkjent av kommunen og ha ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, fire soverom, to bad og to boder.

Kjeller: Kjellerstue, toalettrom og fem boder.

Terrasse på 27 m² med utgang fra stuen.

Eiendommen har en garasje på 20 m² (ikke byggemeldt) som er en del av eneboligen.

Areal

BRA - i: 250 m²

BRA - e: 20 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 113 m² Toalettrom, kjellerstue, gang og fem boder (ikke godkjent for varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 137 m² Entré, to bad, kjøkken, stue, fire soverom, gang og to boder

BRA-e: 20 m² Garasje (ikke godkjent)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Velkommen til en romslig enebolig med beliggenhet på Steinan. Boligen har en god planløsning med store oppholdsrom, fire soverom og gode lagringsmuligheter. Det fremstår som et oppussingsobjekt med stort potensial for den som ønsker å skape sitt drømmehjem på vakre Steinan. Eiendommen ligger på en stor tomt på ca. 1 390 kvm med gode solforhold og fin utsikt mot Trondheimsfjorden.

Boligens hovedplan består av entré, gang, kjøkken, spisestue og stue, samt fire soverom og to bad. Stuen er romslig med godt lysinnslipp fra store vindusflater og har peis som gir en lun atmosfære. Det er egen sone for spisestue med god plass til spisebord, og fra spisestuen er det adkomst til kjøkkenet. Kjøkkenet er av eldre standard og har behov for oppgradering, men gir gode muligheter for å etablere en moderne kjøkkenløsning etter egne ønsker.

Boligen har fire soverom med fleksible bruksmuligheter. Ett av soverommene har direkte adkomst til privat bad. Badene er av eldre standard og må påregnes

oppgradert. Planløsningen gir gode muligheter for å etablere moderne løsninger tilpasset dagens behov.

Fra kjøkkenet er det adgang til et rom som har vært brukt som vaskerom, med videre forbindelse til kjeller og til hobbyrom/kontor. Rommet er av eldre standard og har behov for oppgradering.

Kjelleren inneholder flere rom som i dag benyttes til lagring og hobbyformål. Ingen av rommene i kjelleren er godkjent for varig opphold. Det er totalt 7 rom i kjelleren, hvorav ett er innredet som toalettrom. Kjelleren gir gode lagringsmuligheter og et stort potensial for videre oppgradering.

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke er byggemeldt. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Steinan/Steinhaugen, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget oppleves som svært trygt, med nærhet til marka, gode turmuligheter og lite støynivå. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og kollektivtransport med gode forbindelser til Trondheim sentrum.

Boligen har gjennomgående eldre standard og må påregnes betydelig oppgradering, men har en god planløsning, attraktiv beliggenhet og stort potensial for den som ønsker å skape sin egen bolig.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ole-Einar Fjeldheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

Lekkasje i gulv, bad tilknyttet stort soverom.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dørstokk på bad tilknyttet gang

Hvilket år ble jobben fullført?: Ukjent

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Mus + én rotte.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap oppgradert til automatsikringer

Hvilket år ble jobben fullført?: Ukjent

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Byttet shingeltak for over 30 år siden

Hvilket år ble jobben fullført?: Ukjent

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

Ja.

Vurdering av skade i gulv på bad. Tidligere nevnt.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1970 og er på 1 etasje + kjeller og kaldloft. Grunnmuren består av murte blokker. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Nedløp og beslag | Det er påvist avvik da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon | Det er påvist avvik da det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist avvik pga. små områder med eldre tørre fuktskjolder. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra tidligere forhold. Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales.

- Vinduer og balkongdør | Det er påvist avvik pga. værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer og balkongdør. Videre registrere stedvise fuktmerker i nedkant av innvendige karmen, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

- Innvendige overflater | Det er påvist avvik da overflater bærer preg av høy slitasjegrad og elde.

- Pipe og ildsted | Det er påvist avvik da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom under terreng | Det er påvist avvik pga. ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Videre registreres stedvis saltutslag, avlassing av maling og løs murpuss. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Vannledninger | Det er påvist avvik pga. mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør | Det er påvist avvik pga. mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Fuktsikring og drenering | Det er påvist avvik pga. mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Det er påvist avvik pga. mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- Toalettrom i kjeller | Det er påvist avvik da toalettrom kun har naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Bad 1, tilliggende konstruksjoner | Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

- Bad 2, tilliggende konstruksjoner | Det er påvist avvik pga. hulltaking ikke er foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Oljetank | Det er påvist avvik pga. aktiv lekkasje fra røropplegg fra oljetanken. Lekkasjen har oppstått i en rør-kobling i himlingen i kjellerstuen.

- Bad 1 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.

Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

- Bad 2 | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.

Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

- Kjøkken, overflater og innredning | Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det registreres en skrue som har gjennomtrengt vannlåsen, noe som utgjør risiko for lekkasjer. Kjøkkenet har stor slitasjegrad og bærer preg av elde.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Øvrig informasjon

Adresse

Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM

Gnr. 47, bnr. 103, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Iver Kristian Schjetne iht. fullmakt

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstending energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Vedfyring
- Varmepumpe
- Olje, oljetank er innebygd i bod 3 i kjelleren, og det er olje/parafin-løfter i bod 1.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbygg i henhold til reguleringsplan r1074b. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig og byggesone 3.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/47/103:

18.11.2004 - Dokumentnr: 24997 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1968 - Dokumentnr: 10597 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:47 Bnr:5
OGSÅ FRADELTA FRA GNR 80 BNR 49

01.01.2018 - Dokumentnr: 136970 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:47 Bnr:103

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut, men har ingen egen utleiedel.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere vasket/rengjort før overtakelse.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 69 900,00
 Grunnpakke kr 10 000,00
 Markedspakke kr 25 000,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 875,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 204 638,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad
 Eiendomsmegler | Partner
Adrian.dyrstad@emera.no
 Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 936749259
 Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
 Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

18.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STEINHAUGEN 29

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260022	

Selger 1 navn
Iver Kristian Schjetne

Gateadresse	
Steinhaugen 29	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7049

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 05260022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i gulv, bad tilknyttet stort soverom.

Initialer selger: IKS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet dørstokk på bad tilknyttet gang.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus + én rotte.
-------------	-----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap oppgrader til automatsikringer.
Arbeid utført av	Ukjent

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet shingeltak for over 30 år siden.

Arbeid utført av

Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vurdering av skade i gulv på bad. Tidligere nevnt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 05260022

Tilleggskommentar

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iver Kristian Schjetne	080dda8db8584d3ad72e f2eea6999ba4a232598f	03.03.2026 20:07:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260022

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 47, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21667-1979

Eiendomsverdi ref nr: SY1012

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig



Ole-Einar Fjeldheim

Uavhengig Takstingeniør

of@verdi-analyse.no

482 13 674



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er en enebolig, ble oppført i 1970 og er på 1 etasje + kjeller og kaldloft.

Grunnmuren består av murte blokker.

Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning.

Saltakskonstruksjonen er tekket med takmembran.

Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller (ca. 113 m²):

Kjellerstue (28,3 m²):

Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Innredning: Sotluke. Oljekamin.

Gang (19,6 m²):

Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Innredning: Trapp.

Bod 1 (11,0 m²):

Malt betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 2 (8,6 m²):

Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Bod 3 (7,4 m²):

Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Innredning: Oljetank.

Bod 4 (8,8 m²):

Betonggulv. Murvegger. Panel i himling.

Bod 5 (8,4 m²):

Betonggulv. Malte murvegger. Panel i himling.

1. etasje (ca. 137 m²):

Entré (2,2 m²):

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Sikringsskap.

Stue (42,8 m²):

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Peis og oljekamin. Utgang til terrasse. Varmepumpe.

Soverom 1 (6,6 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Plassbygd garderoberesk.

Soverom 2 (11,5 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Plassbygd garderoberesk.

Soverom 3 (8,1 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Plassbygd garderoberesk. Loftsluke.

Soverom 4 (7,3 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Plassbygd garderoberesk.

Gang 1 (12,1 m²):

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Gang 2 (7,5 m²):

Malt betonggulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Vaskekar med 2-greps blandeatteri. Plassbygd garderoberesk.

Bod 1 (0,9 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Strekkduk i himling.

Innredning: Olje/parafin-løfter.

Bod 2 (8,2 m²):

Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Innredning: Garderoberesk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 (4,5 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett og bidé. Reflektorovn.

Dusjkabinett.

Bad 2 (4,4 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett. Reflektorovn.

Dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (11,7 m²):

Belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate

med benkebeslag og oppvaskkum med 2-greps blandeatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskapp og

varmtvannsbereder.

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom (2,4 m²):

Belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Innredning: Gulvmontert toalett. Veggmontert servant. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.

Varmtvannsbereder.

Oljetank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

1. etasje:

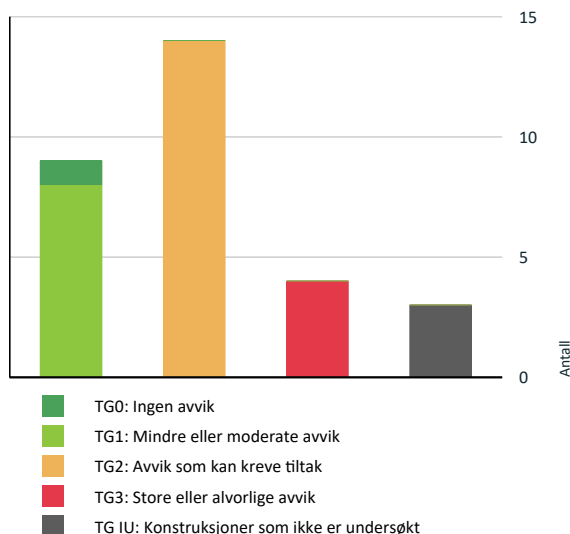
- Garasjen fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøring fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

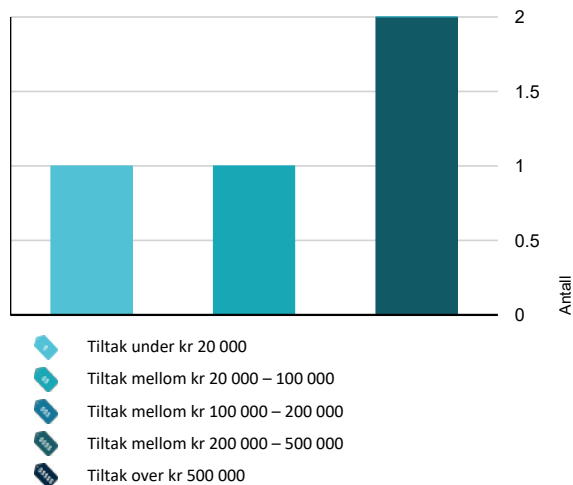
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utpisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist aktiv lekkasje fra røropplegg fra oljetanken. Lekkasjen har oppstått i en rør-kobling i himlingen i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.

- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det registreres en skrue som har gjennomtrengt vannlåsen, noe som utgjør risiko for lekkasjer. Kjøkkenet har stor slitasjegrad og bærer preg av elde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1U

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen ved at det ikke er etablert luftespalter bak underbord, videre er luftespalter bak overbord utført med tilpassede klosser med funksjon som musesperre. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Det registreres tørksprekker i trekledningen som følge av lite lufting, men fargevalg bør sees i sammenheng.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres små områder med eldre tørre fuktskjolder. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra tidligere forhold.



Utvendig > Vinduer/balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer og balkongdør. Videre registrere stedvis fuktmerker i nedkant av innvendige karmen, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater bærer preg av høy slitasjegrad og elde.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Videre registreres stedvis saltutslag, avflassing av maling og løs murpuss. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.



Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takmembran av eldre ukjent dato.

Tekkingen er ikke besiktiget pga. snø på befaringsdagen.

Takflater var dekket av snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av taktekkingen. Tekkingen er derfor ikke vurdert da det ikke er mulig å utføre forsvarlig og grundig kontroll. Det kan dermed ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke lot seg registrere ved befaringen. For en mer presis vurdering anbefales kontroll av taket når vær- og føreforhold tillater dette.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av plast av eldre ukjent dato.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

Utvendige beslag lot seg ikke vurdere i sin helhet da store deler av tak og detaljer opp mot gesims og gjennomføringer var dekket av snø på befaringsdagen. Beslagene er derfor vurdert basert på alder, tilgjengelige observasjoner fra bakkenivå og synlige deler. Det kan forekomme forhold som ikke var mulig å registrere under befaringen. For en mer nøyaktig vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforholdene tillater fri sikt til beslagene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser av beslag, særlig over tak, anbefales

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning fra byggeår.
Det er ikke kjent når utvendige fasader sist ble overflatebehandlet/vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll i underkant av kledningen registreres det svært begrenset lufting av kledningen ved at det ikke er etablert luftespalter bak underbord, videre er luftespalter bak overbord utført med tilpassede klosser med funksjon som musesperre. Lite lufting bak kledningen kan medføre økt slitasje samt økt risiko for råteskader, da fuktighet bak kledningen har svært begrenset mulighet til å tørke ut. Mtp. datidens byggeskikk er det ikke uvanlig at konstruksjonen er oppført med lite lufting.

Det registreres tørksprekker i trekledningen som følge av lite lufting, men fargevalg bør sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Lokale utskiftninger og videre vedlikehold av kledningen anbefales vurdert opp mot en helhetlig oppgradering av utvendige fasader med etterisolering, ny vindtetting og ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sal-taks form og er oppbygd med W-takstoler med taktro fra byggeår. Kaldloftet er besiktiget via loftsluke. Kontrollen av kaldloftet er utført fra tilgjengelige deler med gangbart gulv. Kaldloftet ventileres via ventiler i gavlvegger samt luftespalter ved takutstikk.
Ved fuktmåling i områder med eldre tørre fuktskjolder, ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres små områder med eldre tørre fuktskjolder. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale forhold, noe som tyder på at fuktmerkene stammer fra tidligere forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales.

TG 2 Vinduer/balkongdør

Beskrivelse

Boligen har vinduer/balkongdører med karmen/rammer i tre og 2-lags glass samt koblede vinduer og enkeltglass som er av varierende eldre dato/fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres værslitte overflater på utvendige sider av enkelte vinduer og balkongdør. Videre registrere stedvis fuktmerker i nedkant av innvendige karmen, noe som tyder på kondensering på innvendige glass. Mtp. oppbygning og oppnådd alder bør det påregnes redusert funksjon i form av økt varmetap og redusert tetthets-evne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og balkongdør anbefales fremfor lokale utbedringer og videre vedlikehold.

TG IU Terrasse

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon av ukjent dato. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuksikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Terrassen lot seg ikke vurdere i sin helhet på befaringsdagen på grunn av snødekkede overflater og begrenset sikt til konstruksjonen. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, konstruksjonstype og det som var mulig å observere fra tilgjengelige områder. Underliggende bjelkelag og eventuelle detaljer som ligger skjult under terrassebord kan inneholde forhold som ikke lot seg avdekke. For en mer presis vurdering anbefales ny inspeksjon når vær- og føreforhold tillater full tilgang.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall foran inngangspartiet er fra byggeår.
Utvendig trapp/rampe i tre på baksiden ved terrassen er av ukjent dato.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av eldre ukjent dato/fra byggeår.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruks slitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater bærer preg av høy slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av innvendige overflater bør påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført i 2 store rom per etasje med registrerte høydeforskjeller innenfor toleransekrav (+/- 5 mm ved måling av hele rom).

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Sotluke er plassert i kjelleren.
Det er tilkoblet en peis fra byggeår i stuen samt en oljekamin i kjellerstuen og under peisen i stuen.

Pipen/ildstedet er vurdert visuelt og med inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Pipen er derfor i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er oppbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av kjellerstue og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Yttervegger som vender mot terreng er pusset og enkelte er overflatebehandlet.

Hulltaking er ikke gjennomført da yttervegger er av mur. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Videre registreres stedvis saltutslag, avflassing av maling og løs murpuss. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusionsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre. Tilstanden gir grunnlag for tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), avhengig av omfang og fuktnivå.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre er av ukjent dato.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater og profilerte dørblad i fabrikk malt utførelse, er av varierende eldre dato.

Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato.

Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett og bidé. Reflektorovn. Dusjkabinett.

Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tiliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD 1

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tiliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre ukjent dato.

Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler eller om arbeider er utført av innleide håndverkere foreligger.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Veggmontert servant. Gulvmontert toalett. Reflektorovn. Dusjkabinett.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har passert forventet levetid, særlig kritiske bygningsdeler som tettesjikt og sluk. Videre registreres rustangrep i sluket.
- Overgangen mellom gulvbelegg/sluk er ikke tett, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved høy vannstand i sluket.

Våtrommet er vurdert opp i mot dagens forskriftskrav til våtrom, hvor det stilles krav til tett utførelse av membran/tettesjikt i rommets våte soner. Da særlig med tanke på eventuelle lekkasjer, siden rommet normalt sett ikke belastes med fritt bruksvann etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved videre bruk av rommet, kan lekkasjer oppstå, noe som kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Rommet må derfor holdes under jevnlig tilsyn for å oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0/1 må rommet renoveres og oppgraderes for å tilfredstille dagens forskriftskrav med vanntette våtsoner. Manglende oppgradering av våtrommet vil medføre høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, og at fuktskader dermed kan oppstå i tiliggende konstruksjoner. Alle forhold i forbindelse med renoveringen bør utføres og dokumenteres av faglærte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist utettheter i kritiske overganger i rommets våte soner, videre har rommet passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner anbefales ved oppussing av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato/fra byggeår.

Det er belegg på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplate med benkebeslag og oppvaskkum med 2-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det registreres en skrue som har gjennomtrengt vannlåsen, noe som utgjør risiko for lekkasjer.

Kjøkkenet har stor slitasjegrad og bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En helhetlig oppussing av kjøkkenet bør påregnes.

Kostnadsestimatet sikter til utskifting av vannlås.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.

Det er belegg på gulv. Malte murvegger. Panel i himling.

Innredning: Gulvmontert toalett. Veggmontert servant. Panelovn.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

For TG:0 eller TG:1 bør rommet ha mekanisk avtrekk. Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskiftning på toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å etablere andre løsninger i boligblokker o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

For TG:0 eller TG:1 bør rommet utstyres mekanisk avtrekk. Det kan være at styret i bofellesskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber på bad og kjøkken er i all hovedsak av eldre ukjent dato, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran og vanninntak er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er plassert på stuen.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjøkkenet. Tanken er av nyere ukjent dato. Datering er ikke synlig på tanken.

Tanken har fast el-tilkobling.

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende eldre alder. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sikringer er oppgradert til automatsikringer.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring(er) er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av oppnådd alder på anlegget samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring(er) anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Takstingeniør gjennomfører ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Utvendige sider av grunnmur var i stor grad skjult bak snø på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for kontroll. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murte blokker som er utvendig pusset over terreng.

TG 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for full visuell vurdering av terrengfall, overflatevannshåndtering og detaljer langs grunnmur. Vurderingen av terrengforhold er derfor basert på tilgjengelige observasjoner, opplysninger og generelle forutsetninger. Det kan forekomme forhold som ikke lot seg registrere under befaringen. For en mer presis vurdering anbefales inspeksjon når snø- og føreforhold tillater dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato/fra byggeår. Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger under jordbandet og har ingen mulighet for kontroll foruten alder og mottatte opplysninger. For full visshet om tilstand anbefales det å rekvirere en kamerainspeksjon av utvendige ledninger.

YG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank fra byggeår av ukjent materiale er innebygd i bod 3 i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist aktiv lekkasje fra røropplegg fra oljetanken. Lekkasjen har oppstått i en rør-kobling i himlingen i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres snarest. Videre bør anlegget vurderes fjernet og erstattet med alternative oppvarmingskilder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

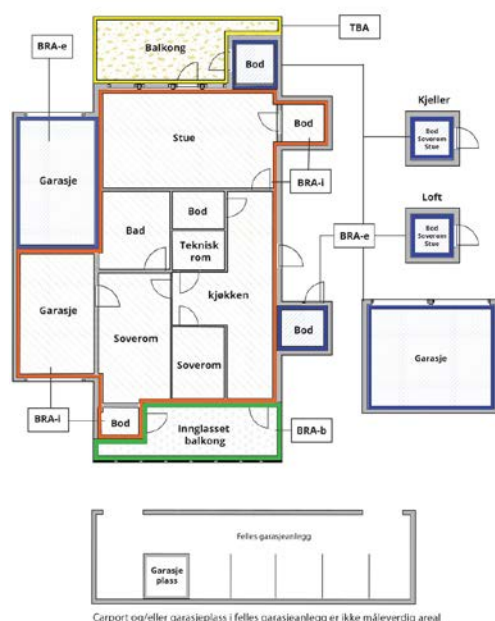
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	113			113	
1. etasje	137	20		157	27
SUM	250	20			27
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, kjellerstue, gang, 5 stk. boder		
1. etasje	Entré, bad 1, bad 2, kjøkken, stue, 4 stk. soverom, 2 stk. gang, 2 stk. boder	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

1. etasje:

- Garasjen fremgår ikke på byggemeldte tegninger.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	102
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	47	103		0	1389.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinhaugen 29

Hjemmelshaver

Schjetne Karl Georg

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse
	Byggeår
	Standard
	Vedlikehold
	Kommentar
	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinfo		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

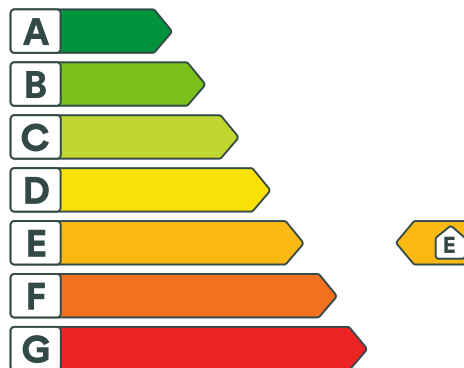
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.


Adresse
Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM
Dato for energimerking
12.03.2026
Merkenummer
Energiattest-2026-269539
Bygningskategori
Småhus
Bygningsnummer
182354651
Gårdsnummer
47
Bruksnummer
103
Seksjonsnummer
—
Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 270,0 m²	Oppvarmet bruksareal 250,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
267,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år
66 906 kWh



Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM



Detaljering

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



Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 20: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

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.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

STEINHAUGEN VELFORENING. VEDTEKTER.

Opprinnelige vedtekter ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. juni 1971. Det opprinnelige pkt 3 er erstattet med ny formulering vedtatt på generalforsamling den 16. februar 2012.

Gjeldende vedtekter pr 16.februar 2012 lyder som følger.

1. Navn, medlemmer, foreningsform.

Steinhaugen Velforening er et samarbeidsorgan for beboerne i Steinhaugen nr. 1, 3, 5, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, J.E. Brodahls veg nr. 1 og 3.

Alle eiere (husstander) av nevnte 24 hus har rett og plikt til medlemskap i Velforeningen.

Det gis anledning til for andre interesserte å bli medlem av foreningen. Opptak av nye medlemmer og betingelser for medlemskap avgjøres av generalforsamlingen.

Velforeningen kan ikke påta seg noen forpliktelser uten generalforsamlingens samtykke. Forpliktelser som inngås på denne måte fordeles i alminnelighet likt mellom medlemmene.

2. Formål.

Velforeningen skal ta seg av og samordne de felles oppgaver som medlemmene har ifølge skjøter for de enkelte eiendommer og/eller andre fellessaker som måtte bli aktuelle.

3. Generalforsamling, styre og valg

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet. Den innkalles en gang hvert andre år eller oftere dersom styret eller minst 1/3 av medlemmene ønsker det.

Innkalling foretas av styret med minimum 2 ukers, maksimum 4 ukers varsel. Saksliste for møtet skal følge med innkallingen. Eventuelle endrings- eller suppleringsforslag til sakslisten må være mottatt av styret minst 1 uke før møtet avholdes og skal sendes ut til medlemmene minst 3 dager før møtet avholdes.

Generalforsamlingen velger et styre på 3 personer samt 1 vararepresentant og 1 revisor blant medlemmene med 2 års funksjonstid. Det kan for en valgperiode ikke velges flere representanter til styret fra samme husstand. Styrets formann velges av generalforsamlingen. Styret velger selv innbyrdes fordeling av øvrige oppgaver.

Avgående styre har plikt til å foreslå nytt styre. Valg avholdes hvert andre år på den ordinære generalforsamlingen.

Styret tar seg av løpende saker og det som generalforsamlingen for øvrig gir det mandat til.

4. Avstemningsregler.

4.1 Ved alle avstemninger har hver husstand 1 stemme, hvor huseieren kan hvis han/hun ønsker det, stemme ved stedfortreder eller ved forhåndsstemme.

Ved enhver sak har et hvilket som helst medlem rett til å forlange avstemning om hvorvidt saken hører inn under fellesskapet. I henhold til reglene i pkt. 3 må krav om slik avstemning innsendes til styret som igjen orienterer medlemmene før møtet. Hvis flertallet av generalforsamlingen mener at saken er en fellessak, går den til vanlig votering.

Forøvrig gjelder den regel at dersom tidspunkt, saksliste o.l. for generalforsamlingen er kunngjort etter reglene i pkt. 3, er de som møter opp eller lar seg representere på annen måte (f.eks. ved stedfortreder eller forhåndsstemme) beslutningsdyktige med simpelt flertall i de saker som er kunngjort på forhånd.

4.2. Foreningen kan ikke påta seg økonomiske forpliktelser ut over medlemskontingenten ifall mer enn 1/3 av samtlige medlemmer motsetter seg dette. '

5. Økonomiske forhold, arbeidsinnsats.

Til dekning av Velforeningens utgifter opprettes det en driftskasse som disponeres av styret etter generalforsamlingens retningslinjer.

Årskontingenten fastsettes for hvert enkelt år av generalforsamlingen etter forslag fra styret på grunnlag av et budsjett.

Revidert regnskap fremlegges hvert år på generalforsamlingen.

Styret og medlemmene forøvrig har vanligvis ikke krav på godtgjørelse for arbeid de utfører for Velforeningen.

6. Vedtektsendringer.

Forslag til vedtektsendringer behandles av styre og generalforsamling i overensstemmelse med de gjeldende regler for saksbehandling (pkt. 3 og 4). Foreningens medlemmer orienteres skriftlig om beslutninger om vedtektsendringer, og disse trer automatisk i kraft med mindre minst 1/3 av medlemmene motsetter seg dette. Eventuelle protester må foreligge skriftlig for styret innen 4 uker etter at generalforsamlingens vedtak er bekjentgjort.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	47	103	0	0	Steinhaugen 29, 7049 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1388.61m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r1074b	Steinhaugen 16-18-20 (12.9.1967)
5001 r1074f	Bortregulering av gangstier i Steinhaugenområdet (12.12.1972)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	47	103	0	0

Orientering om matrikkelkart

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

Areal og koordinater

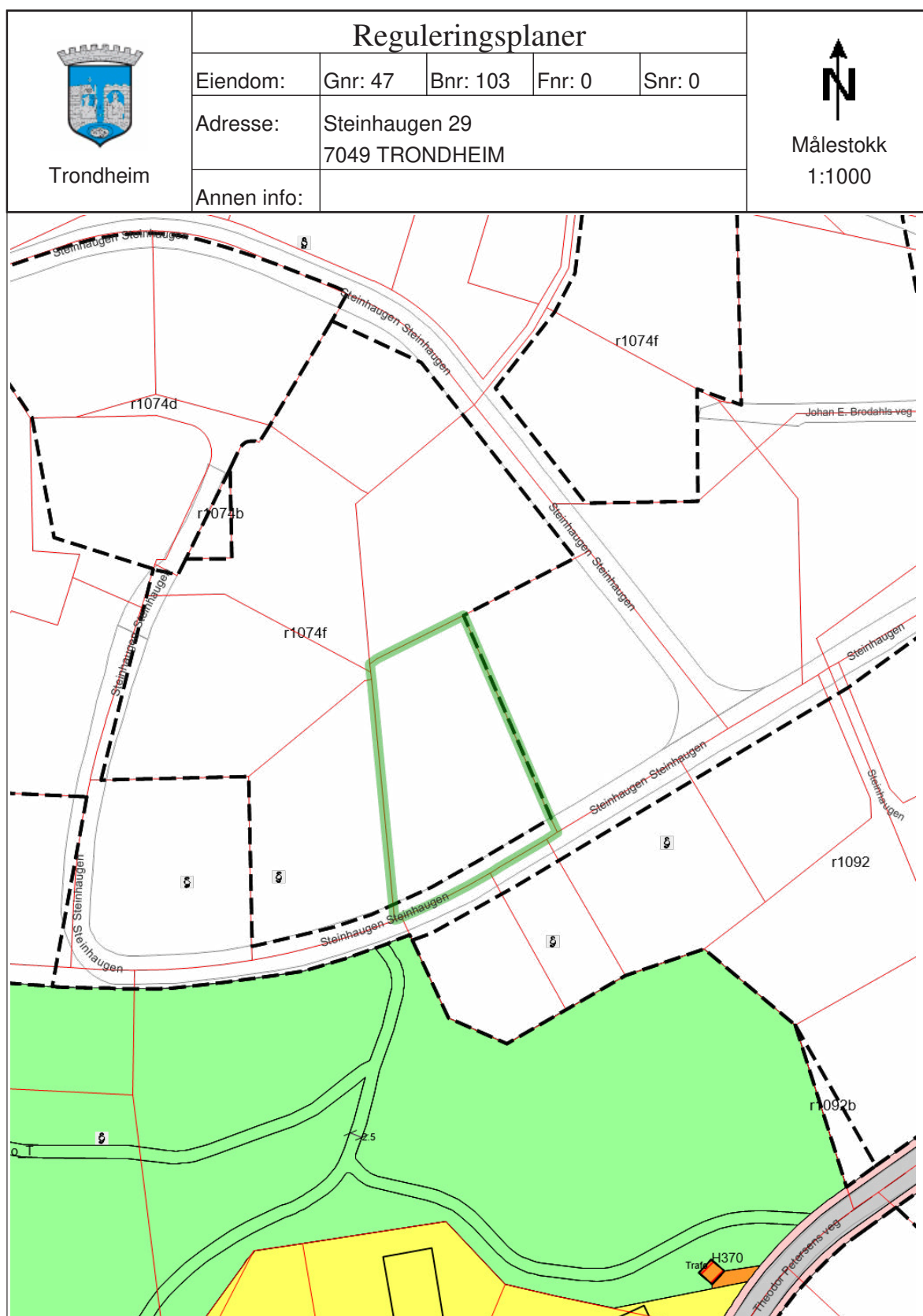
Areal: 1389,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031505,98 Øst: 572585,63

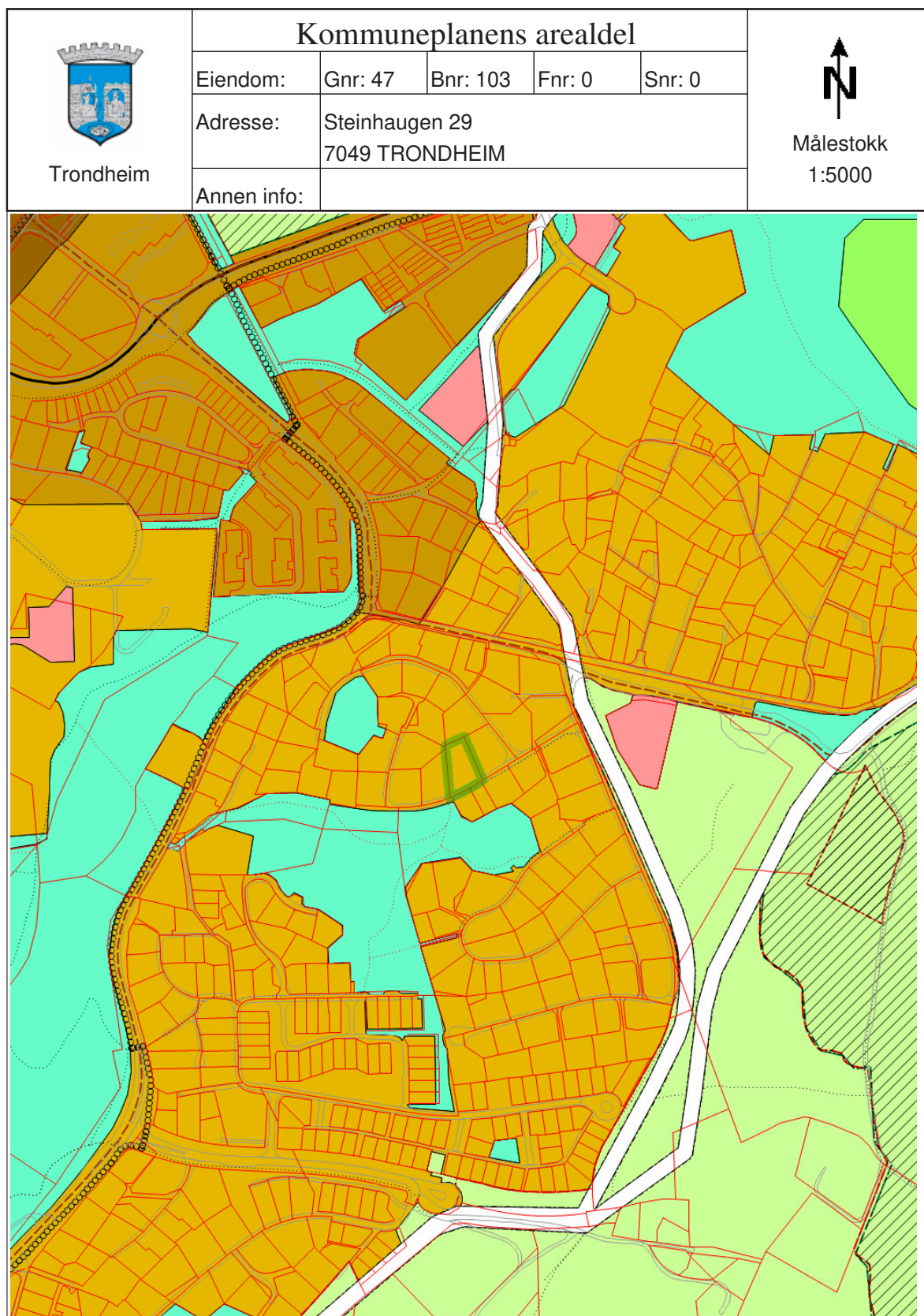
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	7031536,31	572588,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			42,72	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031497,08	572605,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,54	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031492,91	572607,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,49	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031491,63	572605,19	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,50	Ikke hjelpelinje		10	
5	7031485,67	572595,35	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	140,00
			1,67	Ikke hjelpelinje		11	
6	7031484,81	572593,91	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	140,00
			19,70	Ikke hjelpelinje		11	
7	7031476,03	572576,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,57	Ikke hjelpelinje		11	
8	7031475,45	572574,83	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	11	
			48,32	Ikke hjelpelinje		11	
9	7031523,56	572570,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,45	Ikke hjelpelinje		11	
10	7031525,00	572570,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,59	Ikke hjelpelinje		11	
11	7031526,58	572570,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,71	Ikke hjelpelinje		11	
12	7031527,54	572571,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,30	Ikke hjelpelinje		11	



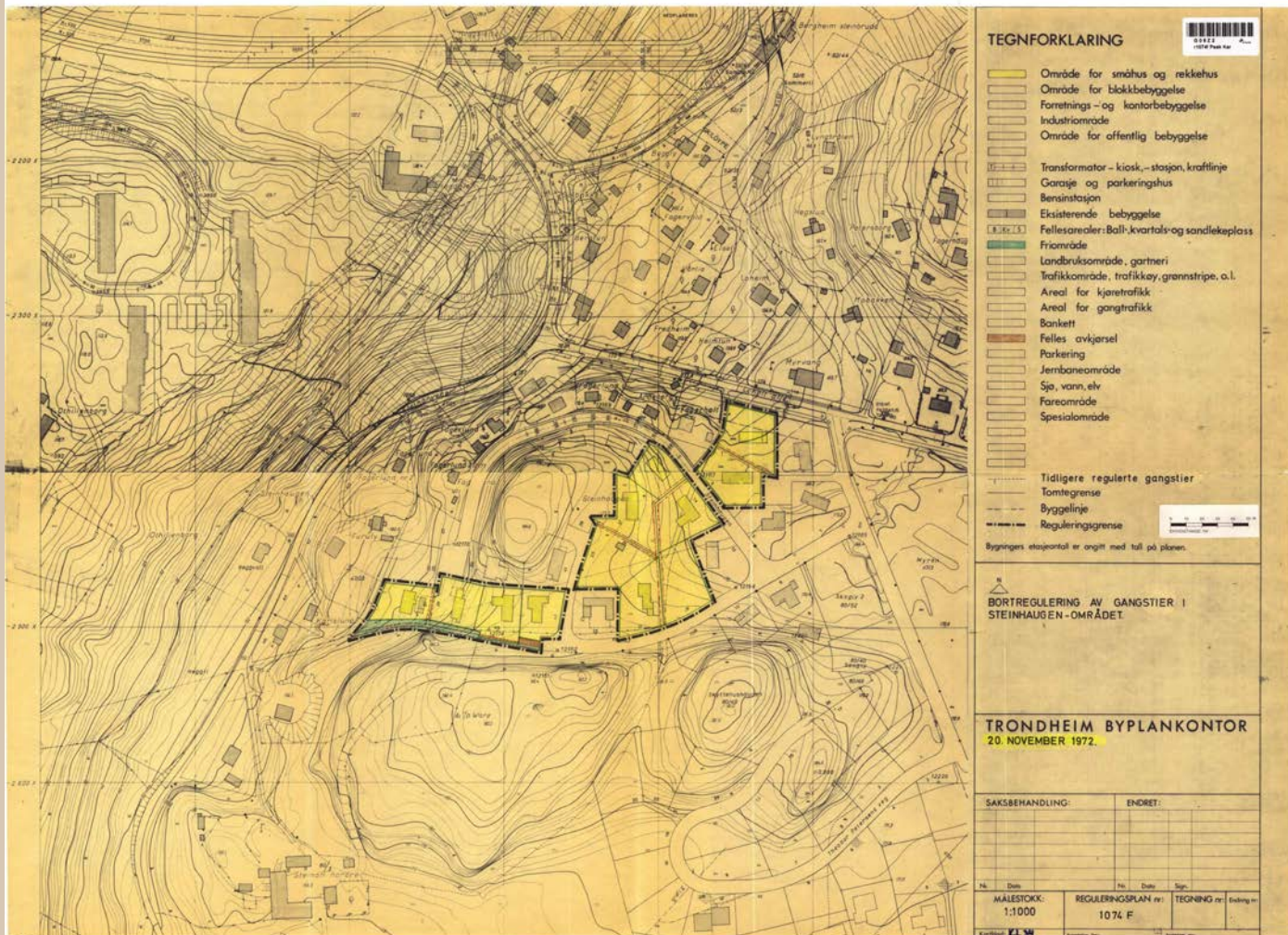
Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Boligbebyggelse
	Energianlegg		Kjøreveg		Fortau
	Turveg		Friområde		



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



R 1074, st. f. 25.08.67.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR STEINHAUGEN MED
TILSTØTENDE OMRÅDER I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 3.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Husenes farge og utvendig materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus. Når forholdene tilsier det kan byplanrådet godkjenne sammenbygde eller sammenkjedete vinkelhus og terrassehus. Det skal kun innredes boliger og for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker o.l. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap.44 § 1 nr.8.

§ 6.

- a. Tillatt antall etasjer over kjeller er på planen påført hvert enkelt hus. De maksimumshøyder til gesims som er angitt i reguleringsbestemmelsene (§ 11), måles fra grunnen planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. For bygninger med saltak skal takvinkelen være mellom 15° og 30°. Møneretning skal være i bygningenes lengderetning slik som angitt på planen. Bygningsrådet kan bestemme felle takutforming og takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- c. Tak med knestokk tillates ikke.
- d. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

§ 7.

- a. Enkeltgarasjer og uthus tillates ikke frittliggende, men bare som tilbygg til våningshuset.
- b. Garasjer skal ved takform, materialvalg, farge og plassering tilpasses våningshuset.
- c. Garasjeport mot gate, skal ligge minst 12,5 m fra gatens senterlinje.
- d. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra bestemmelsen for garasje hvis terrengforholdene gjør løsningen særlig vanskelig eller urimelig kostbar.

§ 8.

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplan være vist følgende:

- a. Plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
- b. Plassering av tørkestativ, søppelspann.
- c. Planering av tomten, med kotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 9.

- a. For hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan som viser utforming av tomtene, høydene på terrenget, forslag til beplantninger, plassering av tørkestativ.
- b. De ikke bebygde deler av tomtene og de felles friarealene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Den eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 10.

Eventuell innhegning av tomtene skal bestå av hekk, annen beplantning eller gjerder. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m. For hus med sokkeletasje er maksimal gesimshøyde på sokkelsiden 5,5 m. Høyder til gesims skal måles som anført i § 6 a.

§ 12.

De gatehøyder som er påført i reguleringsplanen er ikke endelige og således ~~er~~ ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

--ooOoo--

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plan, snitt og fasader

Grunnmur

Situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1)

Fast leire

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes off. ledninger

Drenering: 1 rad 4" eller 2 rader 2½" teglrør.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Kfr. situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Naboer varslet kvitt. vedlagt

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) tilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Intet

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonskart

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: Intet
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: Intet
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Min. 4 m.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: Støpt grunnmur med isolasjon, 2 lag papp kval. A over bankett. Grunnmur under terreng slammes og smøres med grunnsmurning.
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger: 7/8" tømmermannspanel, utlekting papp, 12 mm asfaltimte trefiberplater, 4" bindingsverk, diff-tett papp, Gipsotex bygningsplater.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking: Selybærende takstoler (Gang-Nail), 1 1/2"x2" spikerslag 1/8" harde asfaltimpregnerte trefiberplater, 1 lag asfalt takpapp 1/2"x1 1/2" strø, 1 1/2"x2" selybærende lekter 2" panneprofiler eternit Mønnepanne, raftbeslag og gavlbleslag i eternit.
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: Etter forskriftene (3"x7", og 2"x7")
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: 10 cm mineralull i gulv og vegger, 15 cm i himling.
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: Kjellertrapp, bredde 80 cm, trinnhøyde 17 cm.
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: Pipe med enkelt løp, peis og oljekamin.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Se vedlagte tegninger

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter - WC: 3

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim

den 18. juni 1970

anmelder

Karl Schjerve
byggherre

Adresse: _____

Adresse: Bratsbergveien 66

Eget skjema

ansvarshavende

Adresse: _____

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1172/70
G.nr. 47	Br.nr. 103	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Steihaugen 29		den 24/6-70	Sak nr. 70/1258

Byggemelding av 18/6-70 fra Karl Georg Schetne på enebolig av tre i en etasje + utgravd kjeller med 5 rom og kjøkken, dusj, gad og w.c. + tilbygg inneholdende vaskerom, reskapsbod og garasje i 1. etasje.

En leilighet på 2 rom og kjøkken, bad og w.c. + hobbyrom og ytre rom i sokkel, areal 146 m². Block Watne.

Vedtak.

Ad. Situasjonsskartet:

Tomten ansees for byggeklar.

Etter avtale med arbeidsutvalget for Steinhaugen byggeområde og kommunen, skal grunneiertilskudd for de 24 tomter som avtalen omfatter betales med kr. 511.982,-. Tidspunktet for innbetalingen er fastsatt i avtalen.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.

Huset tillates plassert som vist på situasjonsskartet på betingelse av at det trekkes tilbake slik at det blir 12.5 meter fra midte gatelinje til nærmeste hjørne på garasjen.

Garasjen må luftes ved gulv og tak. Den må kles innvendig på vegger og tak med tennvernende kledning min A-10 og gjøres luft- og diff.tett mot huset.

I sokkelen må terrenget ligge min 20 cm under gulv i boligrommene - således utenfor kjøkken og på siden av stuen. Revidert tegning hvor det er tatt hensyn til dette må sendes bygningskontrollen før byggetillatelse blir gitt.

Det må redegjøres for isolasjon av gulv i boligrom i sokkel. Det viste hobbyrom i sokkel tilfredstiller ikke bygningslovens krav til varig oppholdsrom og godkjennes således ikke som sådan.

Lysflaten i kjøkkenet i sokkelen må økes slik at det holder min. 1/10 av gulvarealet.

Alle våte rom må ventileres over tak.

Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen for godkjenning. Pipe gjennom blindloft og over tak må mures med 1-stens vange. Statiske beregninger og konstruksjonstegninger av frittstående takstøt må sendes bygningskontrollen for godkjenning.

Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må, innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Herr Karl G. Schetne,
Bratsbergvegen 66,
7000 Trondheim.

ENEBOLIG, STEINHAUGEN 29.

Reviderte tegninger, mottatt 28/8-70, godkjennes.

De viste rom i forkant av kjelleren tilfredsstiller ikke bygningslovens krav til varige oppholdsrom og godkjennes således ikke som sådane.

Hvis garasjen skal være frittstående, må den anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. sept. 1970

H. Tangen
avd.ark.

Herr Karl Georg Schjetne,
Steinhaugen 29,
7000 Trondheim.

ENEBOLIG PÅ STEINHAUGEN 29.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.

Når de resterende arbeider er ferdige bedes bygnings-
kontrollen varsles.

Huset er oppført etter godkjente tegninger 24/6-70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 17.12.70

K. Bekken

NYLANDER

EIENDOM PROSJEKT FRITID UTLAND

MOTTATT

20 FEB 2004

Trondheim tingrett

Trondheim Tingrett
v/Ketil Bjørnbakk
Tinghuset, Munkegt. 20
7004 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

SSO/0102235

Trondheim, den 18.02.04

Steinhaugen 20, gnr. 47, bnr. 99 i Trondheim kommune

Det vises til telefonsamtale i dag.

I forbindelse med sletting av forkjøpsrett dbnr. 3526 tinglyst 15.03.69 på ovennevnte eiendom viser det seg at pga av en tinglysningsfeil i 1969 ble ikke alle bestemmelser i dbnr. 3526 påført i grunnboka.

Vi ber med dette om at de øvrige bestemmelser (bl.a pliktig medlemskap i Steinhaugen Vel) i dokumentet fortsatt skal bestå/være registrert tinglyst.

Vi har også grunn til å tro at dbnr. 3526 også er registrert tinglyst feil på omkringliggende eiendommer. Vi ber derfor på vegne av Steinhaugen Vel v/formann Petter Støa om at tinglysningsfeilen som ble gjort i 1969 også blir rettet opp på følgende eiendommer:

Steinhaugen 1: gnr. 47, bnr. 92

Steinhaugen 3: gnr. 47, bnr. 93

Steinhaugen 5: gnr. 47, bnr. 94

Steinhaugen 12: gnr. 47, bnr. 95

Steinhaugen 14: gnr. 47, bnr. 96

Steinhaugen 16: gnr. 47, bnr. 97

Steinhaugen 18: gnr. 47, bnr. 98

Steinhaugen 20: ovennevnte eiendom

Steinhaugen 22: gnr. 47, bnr. 100

Steinhaugen 23: gnr. 47, bnr. 101

Steinhaugen 24: gnr. 47, bnr. 114

Steinhaugen 25: gnr. 47, bnr. 102

Steinhaugen 27: gnr. 47, bnr. 115

Steinhaugen 29: gnr. 47, bnr. 103

Steinhaugen 31: gnr. 47, bnr. 104

Steinhaugen 33: gnr. 47, bnr. 105

Steinhaugen 35: gnr. 47, bnr. 106

Steinhaugen 37: gnr. 47, bnr. 107 samt tillegg gnr. 47, bnr. 123

Steinhaugen 39: gnr. 47, bnr. 108 og bnr. 185

Steinhaugen 41: gnr. 47, bnr. 109

Steinhaugen 43: gnr. 47, bnr. 110



Doknr: 24997 Tinglyst: 18.11.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Meglerhuset Nylander AS
Jonsvannsveien 82
Postboks 8085
7449 TRONDHEIM

Sentralbord : 73 82 00 08
Fax: 73 82 00 11
Org.nr: 914 849 861
Klientkonto: 8601.06.20610

www.nylander.no
meglerhuset@nylander.no

Steinhaugen 45: gnr. 47, bnr. 113
Johan E. Brodahls vei 1: gnr. 47, bnr. 111
Johan E. Brodahls vei 3: gnr. 47, bnr. 112
Fellesareal: gnr. 47, bnr. 5 (?)

Vi håper at dette lar seg gjøre. Skulle det være spørsmål ta gjerne kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Meglerhuset Nylander AS



Sigrid Solberg
St. aut. eiendomsmegler MNEF, Faglig leder

Vedlegg:
Grunnboksutskrift
Dbnr. 3526

Kopi av brev sendt:
Steinhaugen Vel v/ formann Petter Støa, Steinhaugen 33, 7049 Trondheim
Signe E. Overwien Tonning, Steinhaugen 20, 7049 Trondheim

Nabolagsprofil

Steinhausen 29 - Nabolaget Steinan/Steinhausen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lohove Linje 12	2 min 0.2 km
Voll studentby Totalt 17 ulike linjer	10 min 0.9 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4 km
Studentersamfundet Totalt 51 ulike linjer	11 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 9.6 km

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 2.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 2.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 5 km

«Veldig nært marka. Stille og rolig, ungene leker i gata. Åpne og trivelige folk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

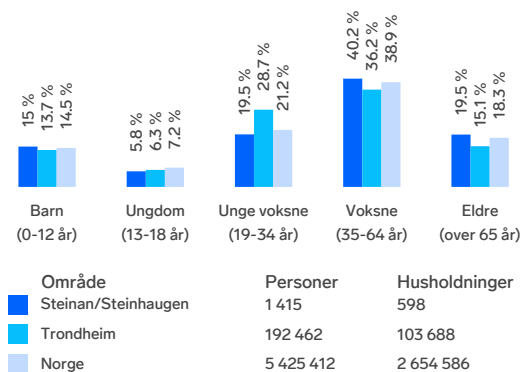
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lohove barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 0.8 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Moholt Post i butikk	10 min 0.9 km
Meny Moholt	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport



Nedre Steinan - KGB 5år

8 min

Fotball

0.7 km



Dragvoll

13 min

Aktivitetshall, squash

1.2 km



3T-Moholt

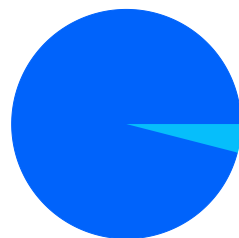
11 min



TrenHer Moholt

14 min

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

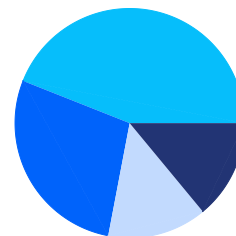
14 min



Apotek 1 Moholt

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Steinan/Steinhausen

■ Trondheim

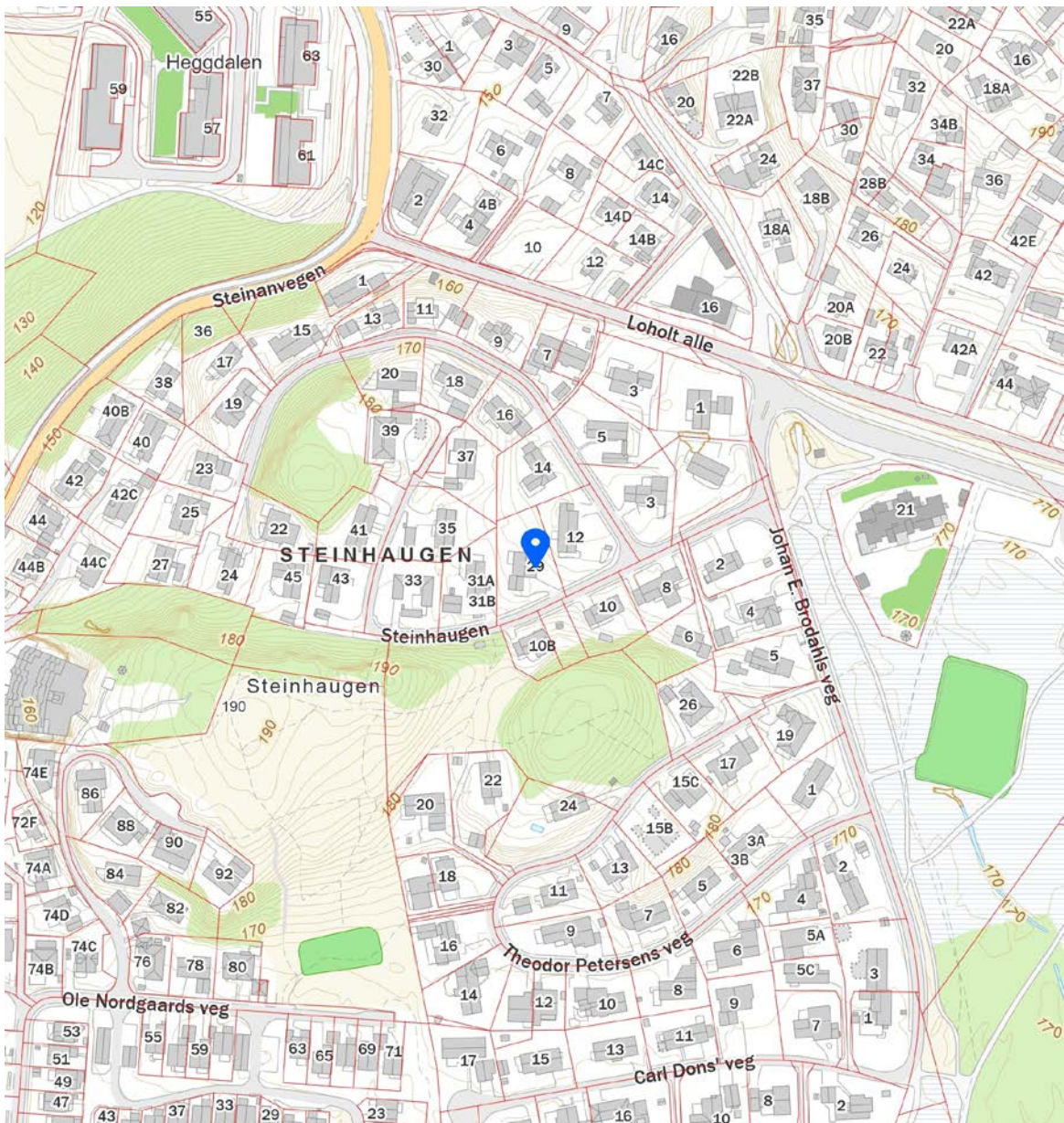
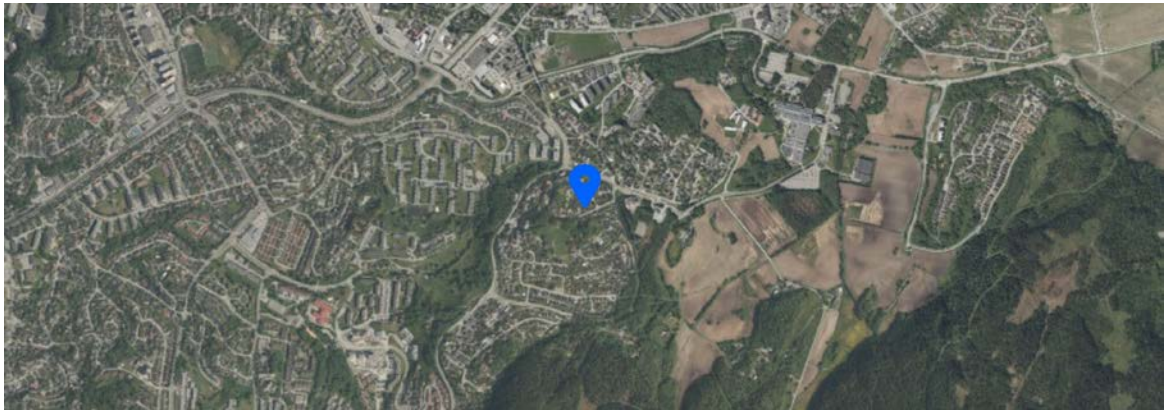
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



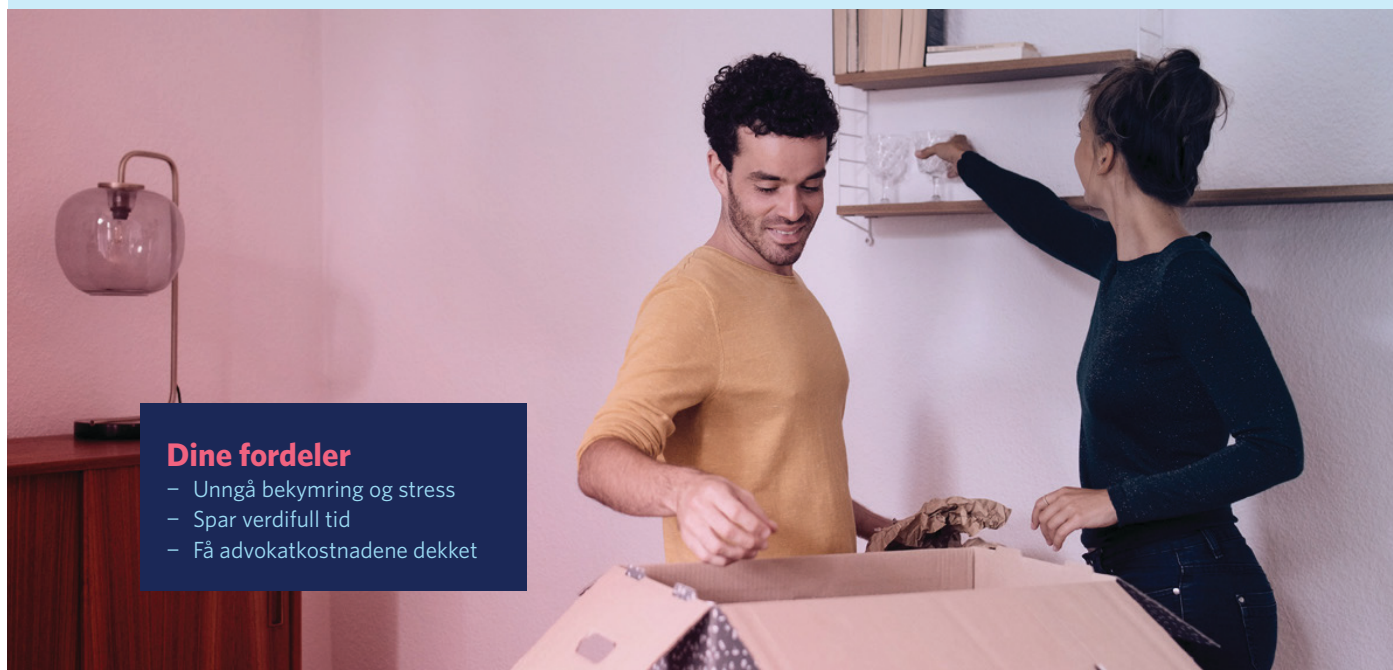
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Adrian Dyrstad
Adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING