PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

VALØYVEGEN 3 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighetsbygg
Valøyvegen 3 E, 7031 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 62, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20340-1320 **Eiendomsverdi ref nr:** HP9549

Autorisert foretak: Stene Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Roger Stene

STENE TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stene Takst AS

Stene Takst AS er et takstfirma med base i Trondheim og på Nerskogen. Firmaet drives av Stein Roger Stene, som har utdanning og erfaring som bygningsingeniør, tømrer/byggmester, takstingeniør og daglig leder, og har jobbet innen fagfeltet taksering siden 1996.
Stene Takst AS bistår med det aller meste innen taksttjenester som:
- tilstandsrapport iht. ny avhendingslov
- verditaksering / verdivurdering
- tomtetaksering
- byggelånsoppfølging
- ferdigbefaring / overtakelsesforretning
- lovliggjøring av bygg
- uavhengig kontroll
- næringstaksering
- tilstandsanalyse / teknisk due diligence av bygg

Se www.stenetakst.no

STENE TAKST AS

Rapportansvarlig

Stein Roger Stene
Uavhengig Takstingeniør
stein@stenetakst.no
928 55 155

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen har en del avvik som krever utbedring.

Leilighetsbygg - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp er i sortlakkert metall.
Veggkonstruksjon:
Veggene har en trekonstruksjon fra byggeår, mest sannsynlig plankereisverk (en konstruksjon der tykke planker (ofte 3 tommer) ble reist vertikalt tett i tett for å danne veggene).
Utvendige fasader:
Liggende dobbeltfalset trekledning.
Saltakskonstruksjon bygd opp som sperretak, med sideåser.
På sperrene er det spikret et tro (undertak, trebord), på trobordene er det et lag med asfaltpapp.
På utvendig side er det tette raftekasser.
Atkomst opp til kaldloft via luke med nedfellbar loftstige i himling på stue/kjøkken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Malt teak hovedytterdør med enkle glass, panelt dør ned til kjeller.
Overbygd betongtrapp med metallrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: Vinylbelegg, laminat, betong.
Veggoverflater: Panel, malte panelplater, malt strie.
Innvendig tak/himlinger: panel, folierte himlingsplater, malte strie, malte glatte flater.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Boligen har ei teglsteinspipe, pipa er er pusset og malt i 1.- og 2.etasje og på loftetasje, ellers synlig teglstein. Påmontert heldekkende beslag over tak.
Ingen ildsteder.
Malt trapp i trappeløp fra 1.etasje og opp til loftetasje.
Enkel lakkert trapp uten rekkverk, innvendig ned til kjeller.
Betongtrapp i egen kjellernedgang.
Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad loftetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Iht. NS 3600:2018 er det fastsatte tilstandsgrader ved påviste avvik/feil, for våtrom bygd etter byggeforskrifter fra før 1997, får automatisk TG 3.

Bad 2.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv, varmekilde er elektriske varmekabler.
Plastsluk plassert under dusjkabinett.
Håndvask over underskap, speilskap. Dusjkabinett.
Elektrisk styrt avtrekksvifte

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom
Det er ukjent når vaskerommet ble oppgradert, og derfor ikke fastslått hvilken byggeforskrift som var aktuell.
Malte murvegger, malte betongbaserte fibersementplater i himling.
Malt betonggulv.
Det er plastsluk, gulvet er malt.
Rommet har 2 stk varmtvannsberedere, servant og 3 stk opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt avtrekksvifte

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift
Byggeforskrifter fra før 1997
Iht. NS 3600:2018 er det fastsatte tilstandsgrader ved påviste avvik/feil, for våtrom bygd etter byggeforskrifter fra før 1997, får automatisk TG 3.

KJØKKEN Gå til side

Loftetasje
Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap (2 ulike typer), platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøl-/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.etasje
Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. 2 stk kjøl-/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje
Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. 2 stk kjøl-/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2.etasje
Overflater: Flis på gulv, flis på vegger, folierte himlingsplater i himling.
Ventilasjon: Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Innredning: Håndvask over underskap og speilskap. Gulvmontert WC. Rørfordelingsskap.

Toalettrom 1.etasje
Overflater: Flis på gulv, flis på vegger, folierte himlingsplater i himling.
Ventilasjon: Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Innredning: Håndvask over underskap og speilskap. Gulvmontert WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med stoppekran og vannmåler er i vaskerom, vannledninger er i kobber og plast, montert som rør-i-rørsystem, besiktiget i rørskap. Rør i rør betyr at vannrøret ligger innenfor et varerør.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, elektrisk styrte vifter på bad, ellers naturlig ventilasjon.
Boligen har 3 stk varmtvannsberedere, hhv. 1 plassert på kaldloft og 2 plassert i vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder på loft

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsberedere på vaskerom er av merke cTc Hovenette, 190 l, produsert på 1980-tallet evt begynnelsen av 1990-tallet.
Sikringsskap: 1 stk eldre stålskap plassert på vegg i trapperom 2.etasje, 1 nyere stålskap (2023) plassert på vegg i gang leilighet 2.etasje
Fordelingssystem: IT
Type inntak: 230 V
Type sikringer: Automatsikringer
Overbelastningssvern
Jordfeilvarsler
Målesikringer: 50 A for 1.- og 2.etasje, 32 A for loftetasje

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

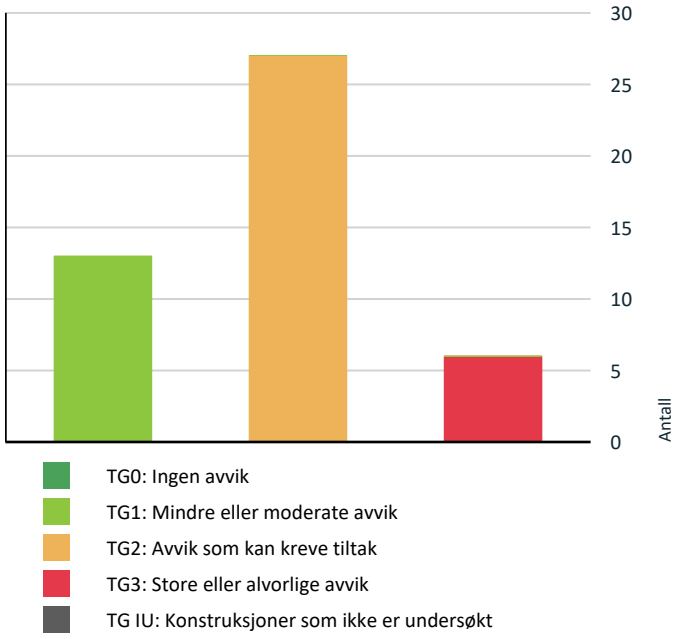
Leilighetsbygg

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

Byggemeldte tegninger viser en planløsning som er noe endret i alle de 3 leilighetene:
- på loftetasje er det kun vegg ved trapperom som er litt endret
- i 2.etasje er baderomsvegg mot gang litt endret, videre er det innredet 5 soverom istedenfor 4
- i 1.etasje er gang litt utvidet, her er det en nedgang til kjeller, videre er det innredet 5 soverom istedenfor 4

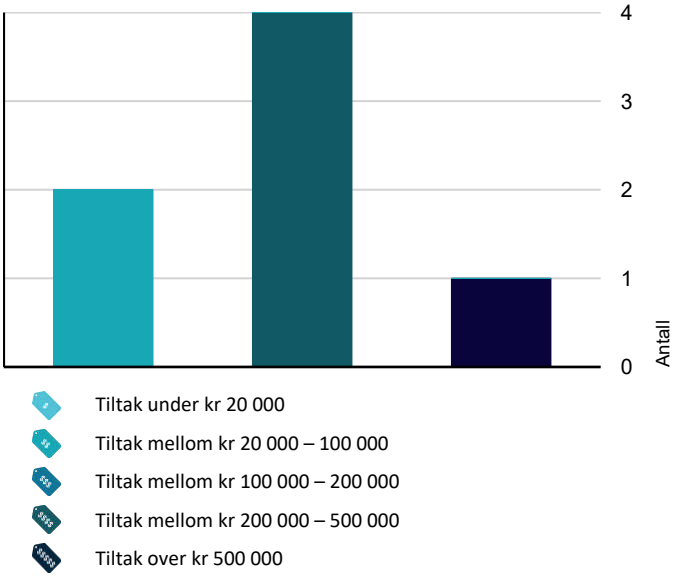
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighetsbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

LEILIGHETSBYGG



Byggeår
1916

Kommentar
Ombygd, oppgradert, bruksendret og seksjonert i senere tid

Anvendelse
Boligen benyttes i dag som utleieenhet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- det bemerkes en del mosevekst på deler av taket
- det mangler noe tetting/asfaltpapp inn mot pipe

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- rengjøring
- bedre tetting



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er i sortlakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:

- renner mot nordvest har lekkasjer, dette pga. at de er dels tiltettet av mose/rask. Lekkasjene belaster underliggende vegg unødig.
- det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot nordvest

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rengjøring og tetting av evt lekkasjepunkt.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon:
Veggene har en trekonstruksjon fra byggeår, mest sannsynlig plankereisverk (en konstruksjon der tykke planker (ofte 3 tommer) ble reist vertikalt tett i tett for å danne veggene).
Utvendige fasader:
Liggende dobbeltfalset trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- det er enkelte spredte råteskader i bordkledningen
- fuktbelastet kledning pga utett takrenne
- kledningen har slitt overflatebehandling
- en del større sprekker
- en del bord av dårlig kvalitet
- en del dårlige skjøter, flere for nære hverandre
- ikke god håndverksmessig utførelse på kledning i innvendige hjørner (utstikkende del av bygget mot vest)

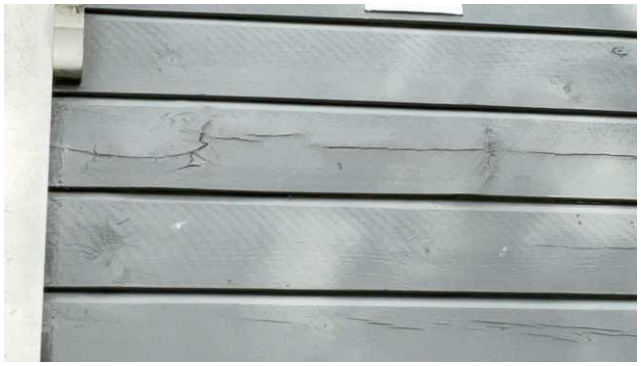
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- skadet kledning må skiftes ut
- ny overflatebehandling









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakskonstruksjon bygd opp som sperretak, med sideåser.
På sperrene er det spikret et tro (undertak, trebord), på trobordene er det et lag med asfaltpapp.
På utvendig side er det tette raftekasser.
Atkomst opp til kaldloft via luke med nedfellbar loftstige i himling på stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

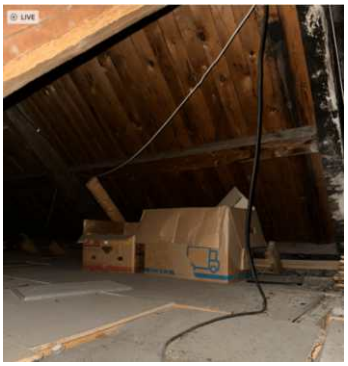
Det er kun foretatt en begrenset visuell kontroll av synlige/tilgjengelig flater på loft, dette pga lagrede gjenstander.
- det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstrukssjonen
- loftsbjelkelaget er stedvis isolert, dvs. det mangler stedvis isolering
- diffusjonssperre mangler under isolasjon for loftsbjelkelaget, loftsluka er heller ikke isolert, dette fører til at skadelig fuktig luft stiger opp på loftet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- montering diffusjonssperre
- noe etterisolering



Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- på vindusbrett over vindu, er det ikke montert beslag, kun påført elastisk fugemasse mot vegg. Dette er ugunstig mtp. evt. fuktinndriv da elastisk fugemasse har begrenset levetid. Vindusbrettene har dels høyt fuktighetsnivå, dette pga. manglende vedlikehold
- noen av vinduskarmene har mindre skader
- fuktmerker på de fleste av vinduskarmene loftetasje
- rester etter byggskum på vinduskarmer bad 2.etasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- montering metallbeslag på vindusbrett over vindu, smale spor må freses ut og beslag må felles inn
- vurdere utskifting av noen vindusbrett
- stedvis noe vedlikehold av karmer





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt teak hovedytterdør med enkle glass, panelt dør ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- hovedytterdøra er av eldre årgang og er generelt slitt med mindre skader, enkle glass medfører rim og ising vinterstid, terskelbeslag ikke montert
- kjellerdør også av eldre årgang, generelt slitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- vurdere utskifting ytterdører









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Overbygd betongtrapp med metallrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- noe slitt og mindre skader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, kun vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater: Vinylbelegg, laminat, betong.
Veggoverflater: Panel, malte panelplater, malt strie.
Innvendig tak/himlinger: panel, folierte himlingsplater, malte strie, malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- stedvise skader i panelte vegger i trapperom
- litt dårlig legging av laminat i gang 1.etasje, enkelte glipper mot vegg og dørterskel
- en løsnet/manglende fasadetegl på soverom loftetasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- utbedring



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved bruk av laser ble det registrert overflateavvik /skjevheter på gulv loftetasje. Det ble registrert høydeforskjell i etasjeskille på stue/kjøkken på ca 18 mm, og på over 30 mm på begge soverom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert råte og fukt i baderomsvegg mot stue, videre har det vært lekkasje fra bad og ned til underliggende etasje, det må derfor undersøkes om det evt. er fukt/råte i etasjeskiller under bad.
Det er også stedvis noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ei teglsteinspipe, pipa er er pusset og malt i 1.- og 2.etasje og på loftetasje, ellers synlig teglstein. Påmontert heldekkende beslag over tak.
Ingen ildsteder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- det bemerkes dels sterk forvitring/ødelagte teglstein både på kaldloft og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- pipas nåværende tilstand tilsier at utbedring er nødvendig.
Eldre piper av teglstein har normalt et behov for tiltak/rehabilitering etter 50-60 år, det er ukjent om det er foretatt tiltak eller rehabilitering av pipa etter opprinnelig byggeår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen i rom under terreng omfatter visuell kontroll og indikasjonsmåling for fukt på tilfeldig utvalgte steder, ved bruk av fuktmåler på rene murflater, ble det indikert forhøyede fuktverdier stedvis i grunnmur. Fuktgjennomgangen er stedvis synlig i form av mørkere partier og salt/kalkrand. Dette er vanlige aldringstegn og indikasjon på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer.
Iht. byggeår er det sannsynligvis ikke etablert fuktsperre under gulvstøyp, evt. at denne er beskadiget/oppsmuldret, det ble registrert fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.











TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i trappeløp fra 1.etasje og opp til loftetasje.
Enkel lakkert trapp uten rekkverk, innvendig ned til kjeller.
Betongtrapp i egen kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappa i trapperom er noe bratt og har stedvis godt slitte trinn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- vedlikehold

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- baderomsdør loftetasje er oppskrapet/slitt
- dører for bad og toalettrom i 1. og 2.etasje er fuktsvellet i nedkant

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- vedlikehold

Tilstandsrapport









Aktuell byggeforskrift
Byggeforskrifter fra før 1997
Iht. NS 3600:2018 er det fastsatte tilstandsgrader ved påviste avvik/feil, for våtrom bygd etter byggeforskrifter fra før 1997, får automatisk TG 3.

Overflater:
Flis på gulv, flis og malt strie på vegger, malt strie på innvendig tak.
Sanitærutstyr:
Servant. Buet dusjhjørne med oppbygd gulv. dusjbatteri, dusjstang på vegg og hånddusj.
Ventilasjon:
Naturlig avtrekk via ventil.

Vurdering
Det registreres at membranen har passert forventet levetid for skjulte tettesjikt.
En godt utført smøremembran på et bad kan vare i 20 - 25 år eller lengre, men levetiden avhenger av flere faktorer, som kvaliteten på materialene, riktig utførelse, og bygningens bevegelser. Over tid kan membranen bli porøs, sprekke eller miste sin vanntetthet på grunn av tørking, sprekker eller andre mekaniske påkjenninger, noe som kan føre til fuktproblemer og vannskader.

Øvrige synlige avvik
Rommet er generelt slitt/utdatert, høy fuktighet og mørkt trevirke ved dør.
Det har vært lekkasjer ned til underliggende etasje, rørgjennomføring ved WC er ikke tett.
Gulvet har ikke tilfredstillende fall til sluk, og det er kun 5 mm høydeforskjell fra gulvflis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Når det er gitt TG 3 – som vil si store eller alvorlige avvik som krever tiltak så fort som mulig, er dette satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet bak flis.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• 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.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er et dusjhjørne, er det fortsatt en betydelig risiko for lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tilstandsrapport







LOFTETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i nedkant vegg tilstøtende rom, dvs. stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100 %, dvs. fibermetning, cellene i treverket er maksimalt fylt opp med vann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det har blitt utført målinger med fuktmåler i baderomsvegg. Målingene viser svært høye fuktverdier inne i konstruksjonen direkte bak våtsonen. Dette indikerer at det har vært en vedvarende fuktinntrengning, dvs. at membranen eller tettesjiktet ikke har fungert etter hensikten, evt. at det er fravær av membran.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, varmekilde er elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til kun 6 mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

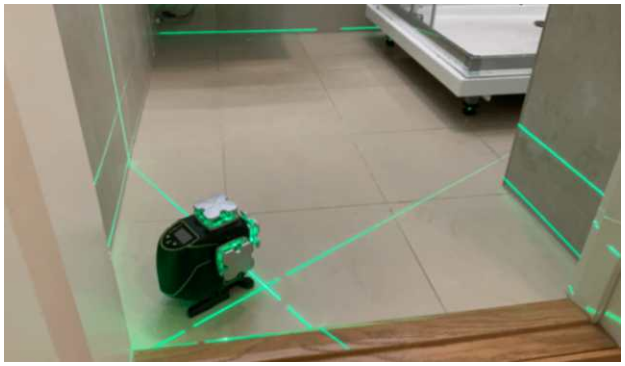
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert at gulvet har noe fall mot sluk, men noe av tilført vannmengde ble stående ute på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk plassert under dusjkabinett, smøremembran som tettesjikt bak flis.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask over underskap, speilskap. Dusjkabinett.
Det bemerkes litt fuktsvelling i nedkant av underskap, TG 2.

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg + flislagt vegg tilstøtende rom).

Årstall: 2023

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert at gulvet har noe fall mot sluk, men noe av tilført vannmengde ble stående ute på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

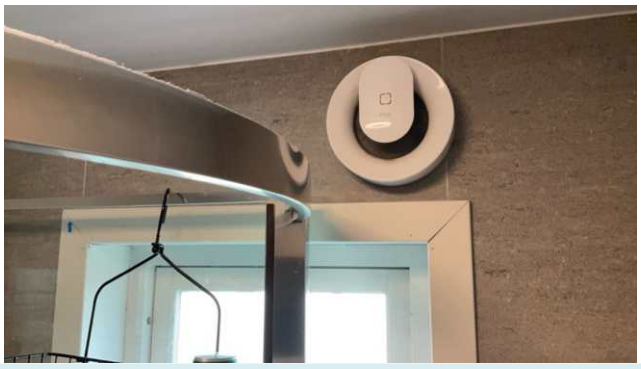
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

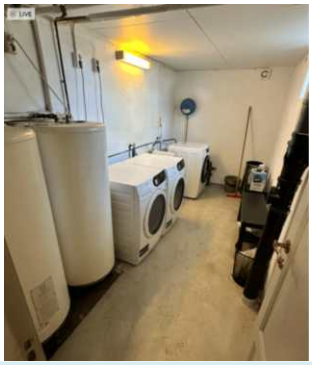
Årstall: 2023

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når vaskerommet ble oppgradert, og derfor ikke fastslått hvilken byggeforskrift som var aktuell.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger, malte betongbaserte fibersementplater i himling.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert ikke har fall mot sluk, vann ble stående igjen ute på gulv etter påføring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et våtrom med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette medfører stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, gulvet er malt, uvisst om malingen fungere som et tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og 3 opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- 2-greps servantkran har lekkasje
- det mangler eget avløp for ei vaskemaskin, avløp fra vaskemaskin er ført ned i servant

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- vurdere utskifting servantbatteri
- montering et ekstra avløp for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift
Byggeforskrifter fra før 1997
Iht. NS 3600:2018 er det fastsatte tilstandsgrader ved påviste avvik/feil, for våtrom bygd etter byggeforskrifter fra før 1997, får automatisk TG 3.

Overflater:
Flis på gulv, flis på vegger, glatt malt innvendig tak.
Sanitærutstyr:
Servant. Åpen dusjplass med badekarbatteri, dusjstang på vegg og hånddusj.
Ventilasjon:
Naturlig avtrekk via ventil.

Vurdering
Det registreres at membranen har passert forventet levetid for skjulte tettesjikt.
En godt utført smøremembran på et bad kan vare i 20 - 25 år eller lengre, men levetiden avhenger av flere faktorer, som kvaliteten på materialene, riktig utførelse, og bygningens bevegelser. Over tid kan membranen bli porøs, sprekke eller miste sin vanntetthet på grunn av tørking, sprekker eller andre mekaniske påkjenninger, noe som kan føre til fuktproblemer og vannskader.

Øvrige synlige avvik
- gjennomgående diagonal sprekk i vegg mot bod
- sammenhengende sprekk i noen gulvflis
- flere borede hull i veggflis (etter tidligere innredning)
- manglede tilluftsspalte under dørblad, hvilket er nødvendig for tilfredsstillende ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med over og underskap (2 ulike typer), platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Fuktsvelling i nedkant underskap.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.





LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. 2 stk kjøl -/fryseskap.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over og underskap, glatte fronter, integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. 2 stk kjøl -/fryseskap.
Det bemerkes noen ujevn montering av oppvaskmaskin, samt et sår på ei sideplate, TG 2.







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater: Flis på gulv, flis på vegger, folierte himlingsplater i himling.
Ventilasjon: Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Innredning: Håndvask over underskap og speilskap. Gulvmontert WC.
Rørfordelingsskap.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater: Flis på gulv, flis på vegger, folierte himlingsplater i himling.
Ventilasjon: Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Innredning: Håndvask over underskap og speilskap. Gulvmontert WC.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran og vannmåler er i vaskerom, vannledninger er i kobber og plast, montert som rør-i-rørsystem, besiktiget i rørskap. Rør i rør betyr at vannrøret ligger innenfor et varerør.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, elektrisk styrte vifter på bad, ellers naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkkenventilator mangler på kjøkken 1.etasje.
Kanaler på kaldloft som føres fra bad og kjøkken loftetasje, er ikke isolert, dette medfører kondens under den kalde årstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- utbedring



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 3 stk varmtvannsberedere, hhv. 1 plassert på kaldloft og 2 plassert i vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder på loft
Varmtvannsberedere på vaskerom er av merke cTc Hovenette, 190 l, produsert på 1980-tallet evt begynnelsen av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank på kaldloft.
Alle de 3 varmtvannstankene er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting siden tankene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank på kaldloft.





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 forenklede 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

Sikringsskap: 1 stk eldre stålskap plassert på vegg i trapperom 2.etasje, 1 nyere stålskap (2023) plassert på vegg i gang leilighet 2.etasje
Fordelingssystem: IT
Type inntak: 230 V
Type sikringer: Automatsikringer
Overbelastningssvern
Jordfeilvarsler
Målesikringer: 50 A for 1.- og 2.etasje, 32 A for loftetasje

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.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør 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?

Tilstandsrapport

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?
Nei









Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På synlige grunnmursflater ble det ikke påvist noen spesiell form for utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Grunnmuren er 110 år, og det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, det må også påregnes betydelig aldringssvekkelse av evt. drensrør.
Ut fra synlige indikasjoner på fuktgjennomgang og fuktmålinger foretatt på overflater på innside av grunnmur, er det klare indikasjoner på vesentlige feil og mangler ved drenering.
Se mer utførlig vurdering under pkt Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- for å beskytte grunnmuren mot fuktgjennomgang, er det beste alternativet pr dato å montere plast grunnmursplate som fuktsikring, og da kombinert med isolasjonsmatter/ ekstrudert polystyren.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Teglstein

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- utbedring/stedvis forsterking av grunnmur

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport







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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

På NGU`s regionale kart over områder med radon-konsentrasjon, ligger boligen i et område som benevnes som moderat mht. aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke 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

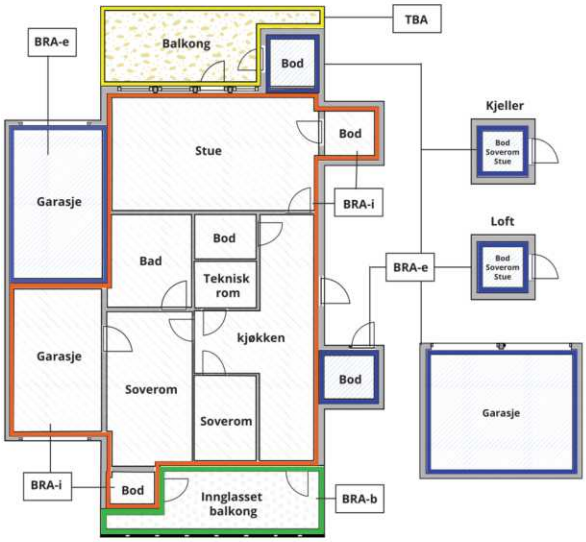
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 møblering 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	55	1		56		5	61
2.etasje	78	7		85			85
1.etasje	80	6		86			86
Kjeller		73		73			73
SUM	**213**	**87**				**5**	**305**
SUM BRA	**300**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom		
2.etasje	Trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, toalettrom		
1.etasje	Trapperom, toalettrom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Trapperom, gang, gang 2, vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser en planløsning som er noe endret i alle de 3 leilighetene:
- på loftetasje er det kun vegg ved trapperom som er litt endret
- i 2.etasje er baderomsvegg mot gang litt endret, videre er det innredet 5 soverom istedenfor 4
- i 1.etasje er gang litt utvidet, her er det en nedgang til kjeller, videre er det innredet 5 soverom istedenfor 4

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Stein Roger Stene	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	62	170		0	980.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valøyvegen 3 E

Hjemmelshaver
Echo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Tempe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er flat og er opparbeidet med plen, noen større bjørketrær og innkjørsel/parkering som har singel (knust stein).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Stene Takst AS
Heggdalsringen 63
7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

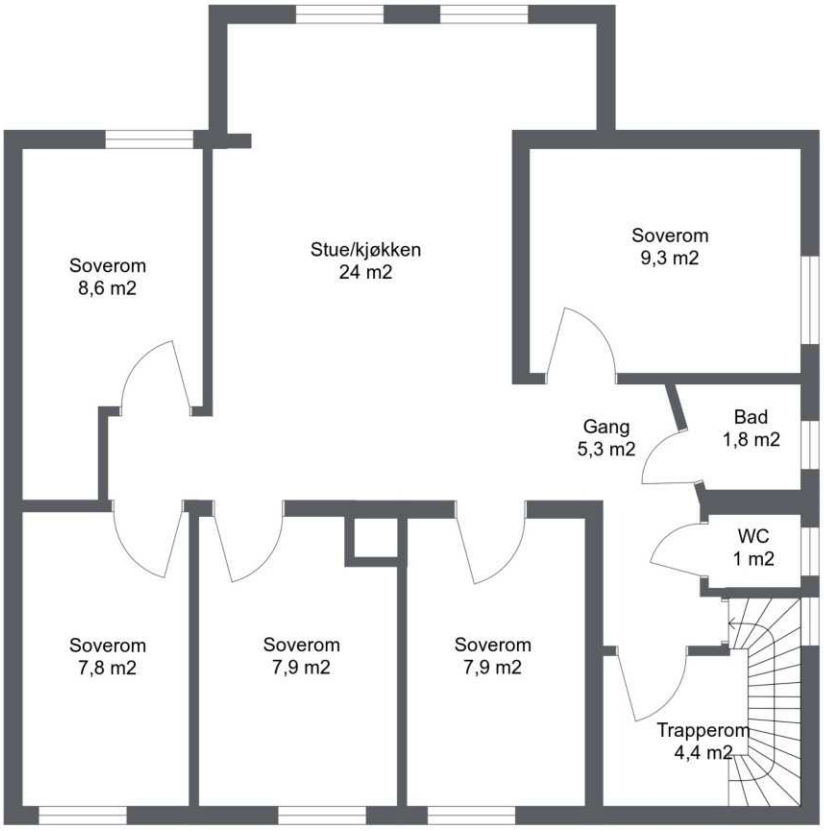
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HP9549

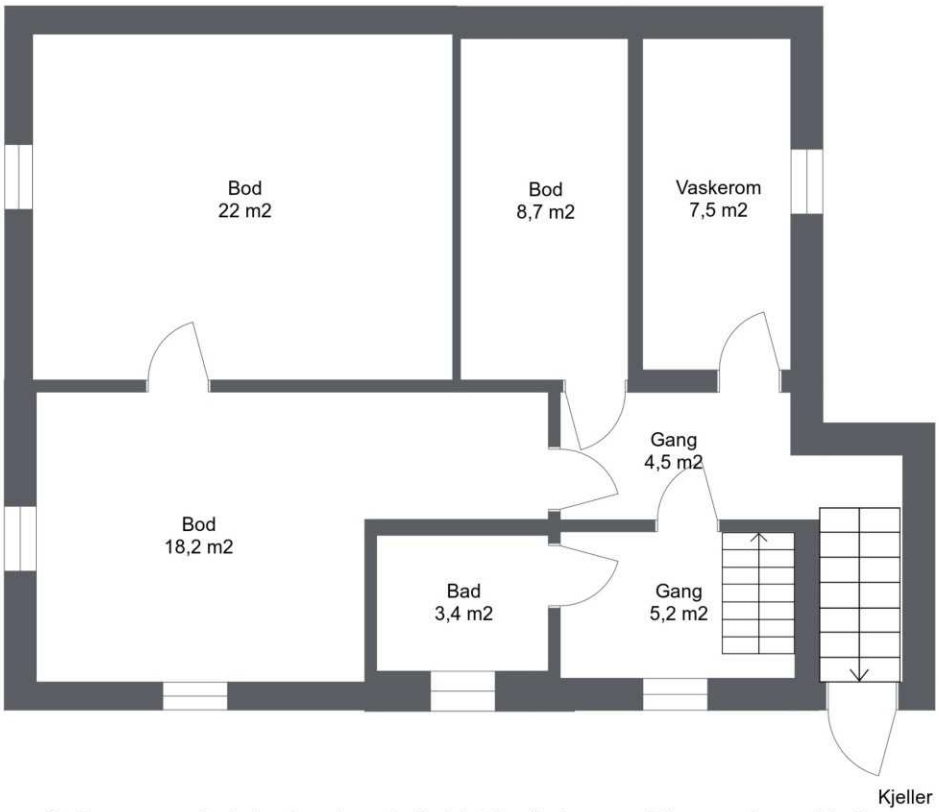
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Valøyvegen 3D, 1.etasje og kjeller



1.etasje



Kjeller

Dette er en enkel plantegning utarbeidet for å vise arealdisponeringen i boligen. Plantegningen er ikke i målestokk. Arealmål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260194
Addresse	Valøyvegen 3 D		
Postnr.	7031	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Echo Eiendoms AS		
Selgers navn	Thor Erik Holm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt bad oppført i 2023 av Urban Renovering - Polsk utdannet håndverker uten norsk fagbrev

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bildedokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad oppført

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk og nye rør

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el anlegg inkludert varmekabler av Jølle og Kristensen AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rørsystem tilhørende bad og kjøkken skiftet i 2023 av Urban Renovering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bildedokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Deler av tak over inngangsparti og nedgang kjeller skiftet i 2026 av Riis Bygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Riis Bygg

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer på soverommene som grenser til Valøyveien 3E

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Riis Bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El anlegget er totalrenovert i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Jølle og Kristensen AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten er totalrenovert (oppført fra grunnen av) i 2023 av Urban Renovering - Polsk utdannet håndverker uten norsk fagbrev

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det største soverommet er delt av med en lettvegg (til to soverom). Dette avviker fra de godkjente tegningene

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.06.2026

Signert av *Thor Erik Holm*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
for Sameiet
Sameiet Valøyvegen 3D-F
Vedtatt i årsmøte
den 12.06.2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Valøyvegen 3D-F og har gårdsnummer 62 og bruksnummer 170 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.06.2026.
Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Vedlegg – C01

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Vedlegg – C01

Seksjon 1(3F) og seksjon 3 (3E) har disposisjonsrett til hver sin parkeringsplass som avmerket under



2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
[Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Tillegg:
Felleskostnader skal dekke felles løpende utvendig vedlikehold til eks snømåking, strøsand, plen, hage, gjerde, felles va- ledning, kjellerareal inkludert kjellerdør osv. Større vedlikehold av fasade og tak (eks maling, nødvendig utskiftning av panel, takfornying etc) skal dekkes av de respektive to halvdelene hvor seksjon 1 og 3 har ansvaret for sin part mens seksjon 2,4 og 5 har ansvaret for sin halvdel. Kostandsfordelingen mellom de berørte seksjonene skal fordeles tilsvarene sameiebrøken.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Vedlegg – C01
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Vedlegg – C01
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 6 medlemmer, og 2 varamedlemmer.
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle

seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Vedlegg – C01
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

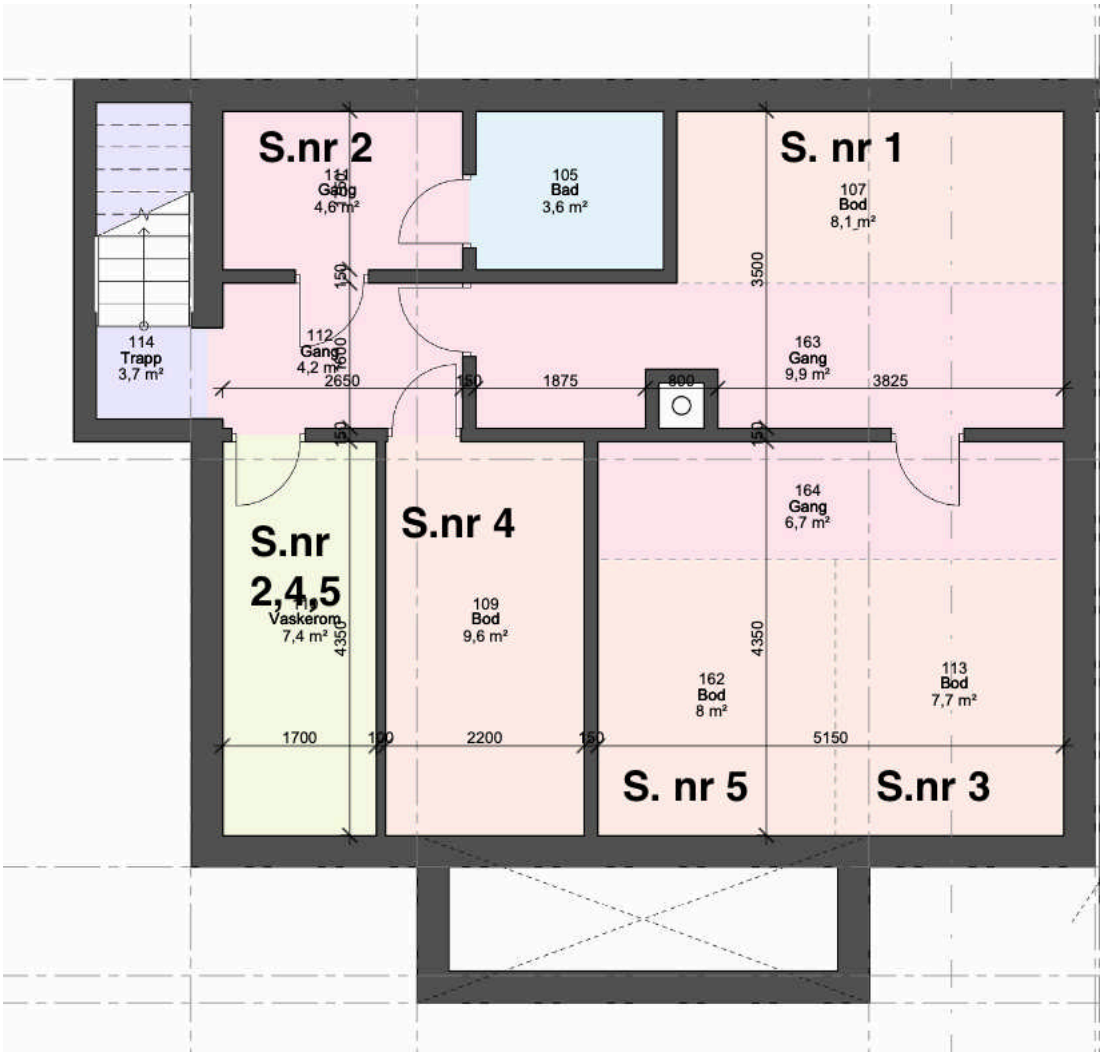
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. SAMEIEBRØK

S. nr 1 51/408
S. nr 2 84/408
S. nr 3 119/408
S. nr 4 84/408
S. nr 5 70/408

13. FORDELING FELLESAREAL KJELLER

Kjeller areal er fordelt som følger. Hver eier har tillatelse til å etablere bod innenfor det avgrensede området



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614919213
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
816504732	ECHO EIENDOM AS		Bråtengata 24, 3912 PORSGRUNN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	62	170

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	62	170	0	1	51 / 408	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	62	170	0	2	84 / 408	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	62	170	0	3	119 / 408	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	62	170	0	4	84 / 408	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	62	170	0	5	70 / 408	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 646639 Tinglyst: 10.06.2026
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6-26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/646639/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:31
Side 1 av 7

Elektronisk arkivdel
- 4 JUN 2026
Saksnr. 2026/405000-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN 7004 TRONDHEIM	BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Echo Eiendom AS v/Thor Erik Holm	816504732	echoeiendom@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Bråtengata 24	3912	Porsgrunn	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	62	170	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
816504732	Echo Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	51		13				25				37				49			
2	B	84		14				26				38				50			
3	B	119		15				27				39				51			
4	B	84		16				28				40				52			
5	B	70		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 408						Nevner = 408													

Dato	Innsenderens underskrift
02.06.2026	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6-26 Bent Brynhildsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.06.2026	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6-26 Bent Brekk

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Porsgrunn, 02.06.2026	✗	THOR ERIK HOLM FOR ECHO EIENDOM AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	62	170	

Dato	Underskrift	Stempel
5/6-26	Bernt Brekke	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
02.06.2026	✗

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett ~~kopi/kopi bekreftes~~
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
5/6-26 Bernt Brekke

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Valøyvegen 3D-F, 7031 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

Side 1/3

TRONDHEIM

Dato: 5/6-2026
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:250

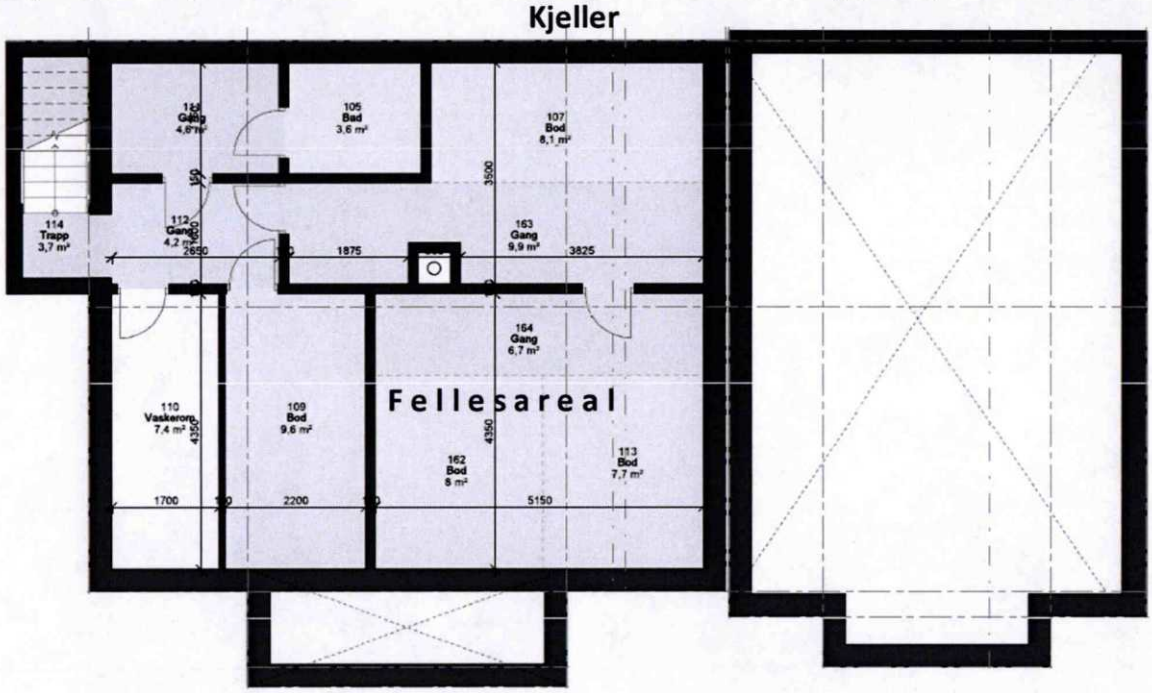


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

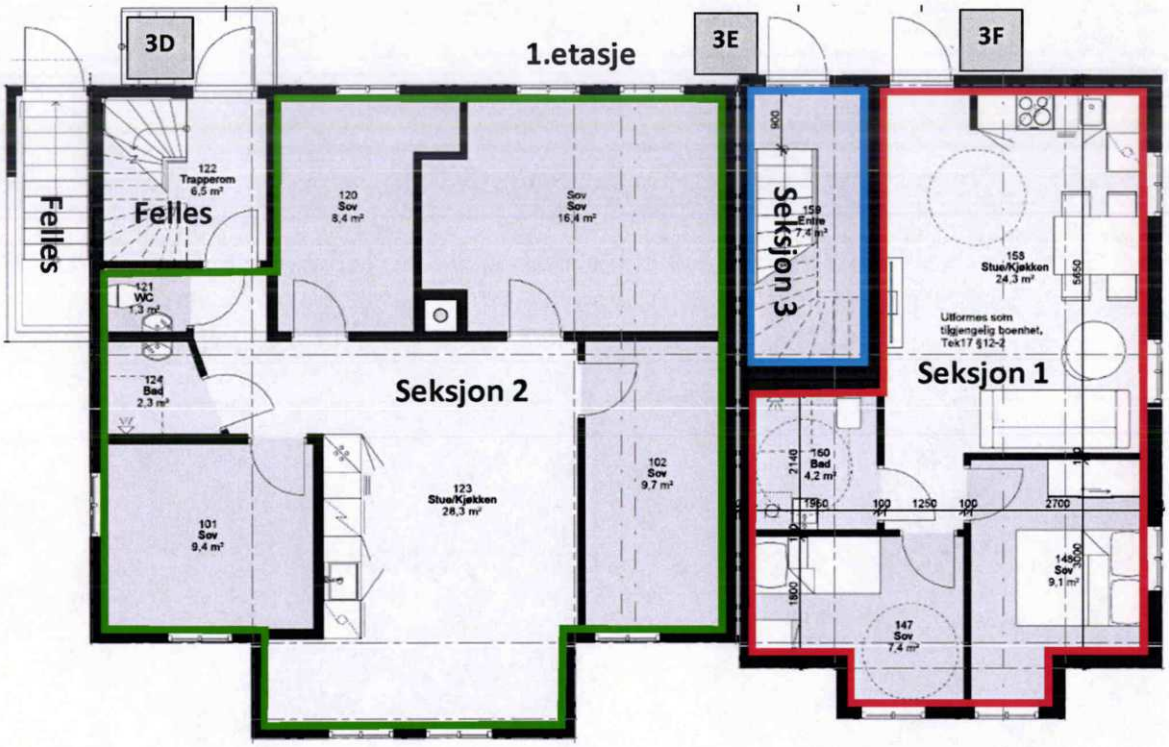
Valøyvegen 3D, 3E og 3F

Bygningsnr: 182310336

Kjeller



1.etasje



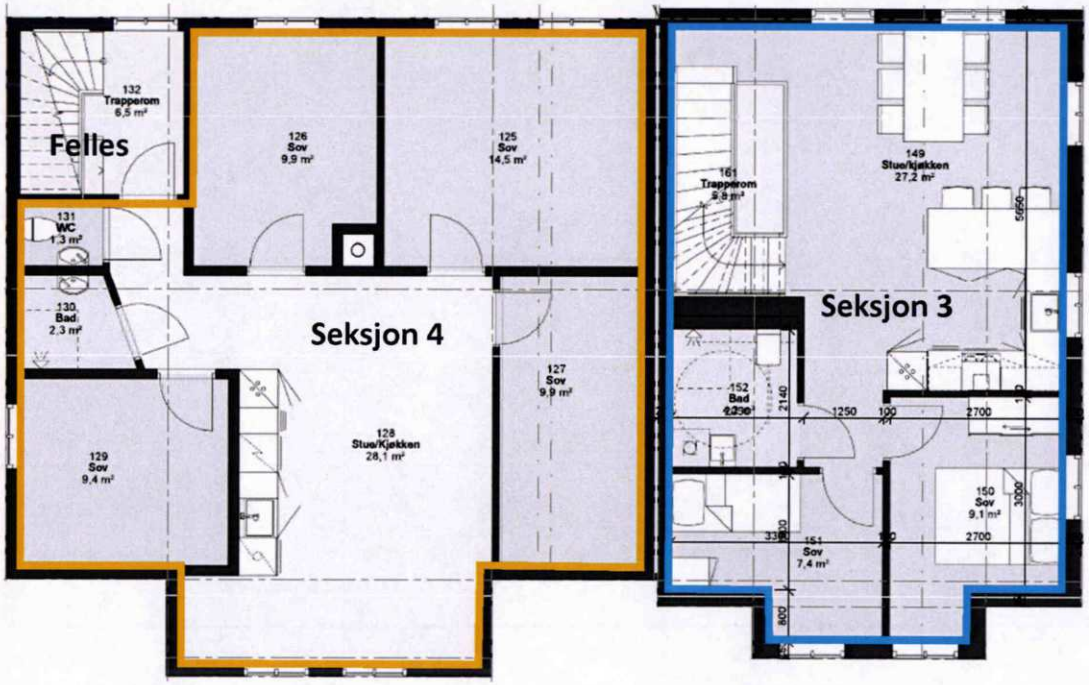
Eierseksjonering

Gnr: 62 Bnr: 170 i Trondheim kommune

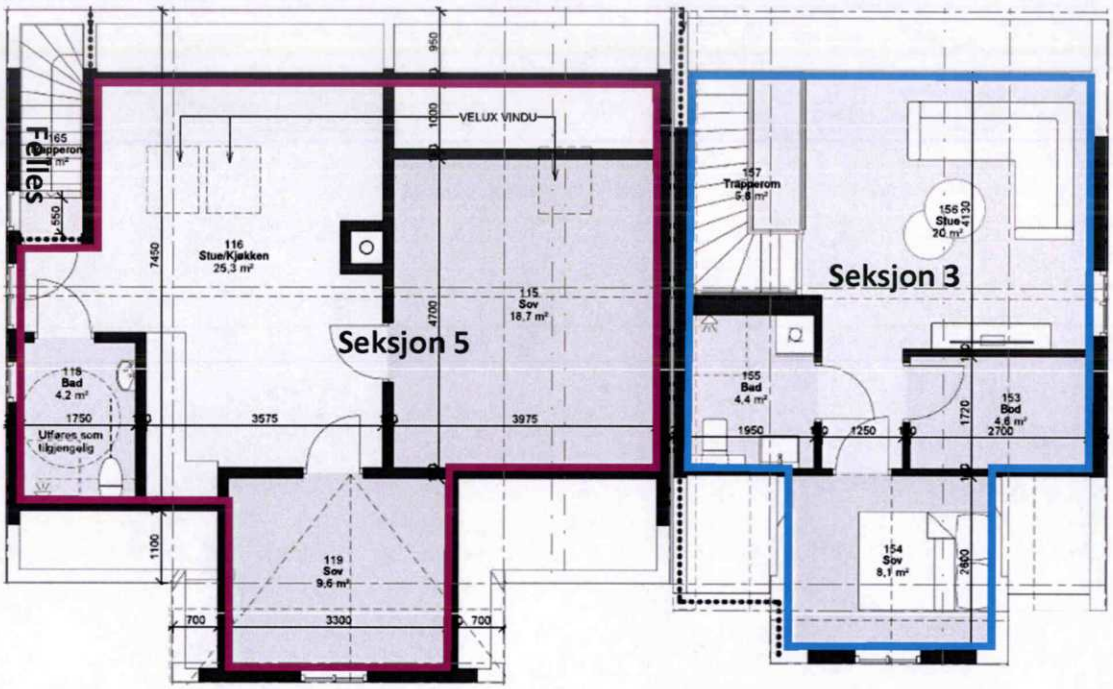
Saksnr.: 202620500

Dato: 05.06.2026 Side 2/3

2.etasje



Loft



Eierseksjonering

Gnr: 62 Bnr: 170 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202620500

Dato: 05.06.2026 Side 3/3

DAXARO ARKITEKTUR AS
Simeon Kirkegaard
Olavs Gate 26a
3612 KONGSBERG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-24/80885 oppgis ved alle henvendelser		10.06.2026

Valøyvegen 3B, ferdigattest for tilbygg, bruksendring og etablering av nye boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	62/170/0/0
Bygningsnummer:	182310336
Ansvarlig søker:	DAXARO ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	EOCH EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Fasader, nye
Plan, ny

Kopimottaker: EOCH EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.06.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder bruksendring og tilbygg slik det er beskrevet i vedtak om rammetillatelse BYGG-24/80885-7 datert 24.07.2024, og vedtak om godkjent endring BYGG-24/80885-12 datert 14.01.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding

om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valøyvegen 3D 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom

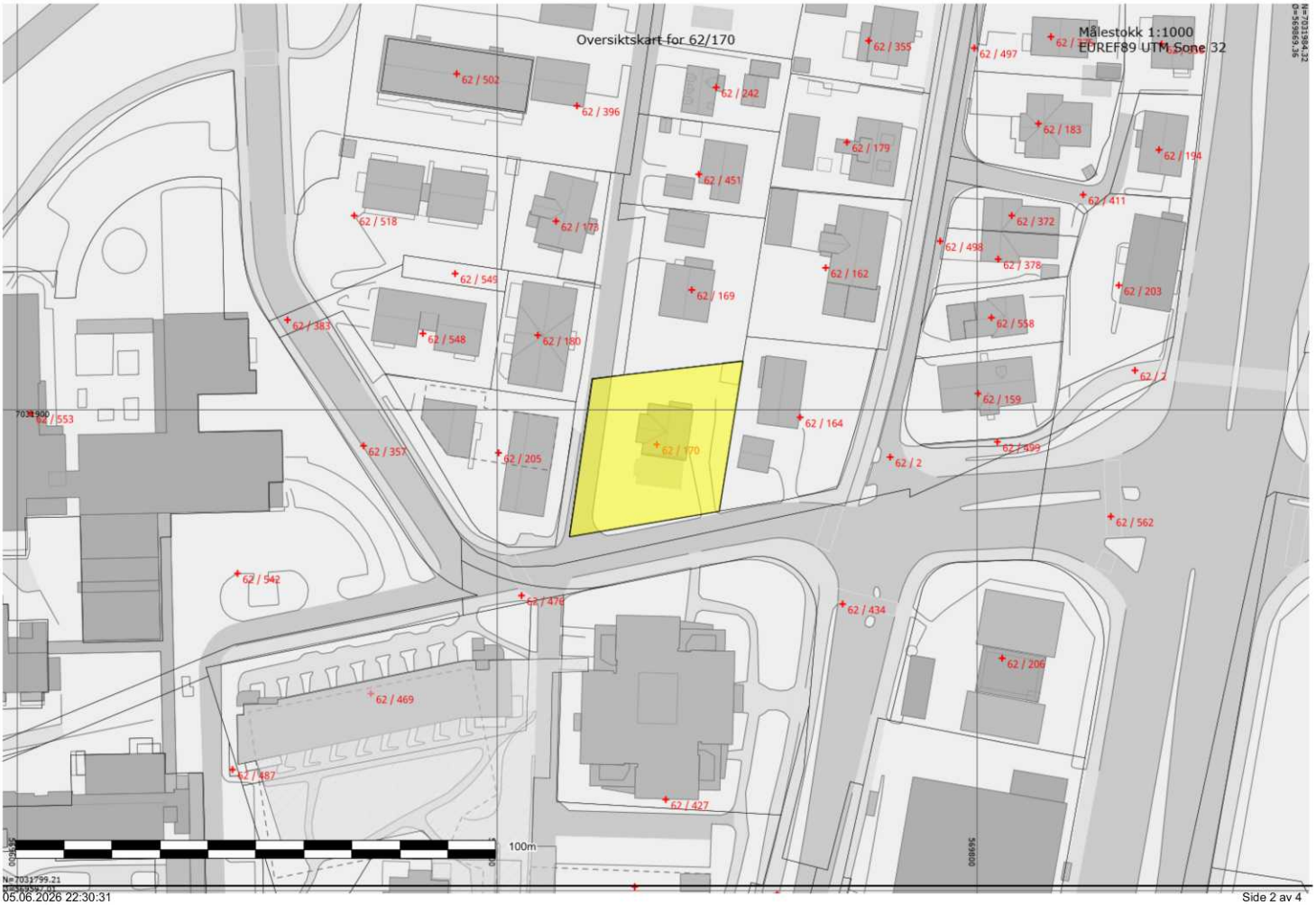
Trondheim

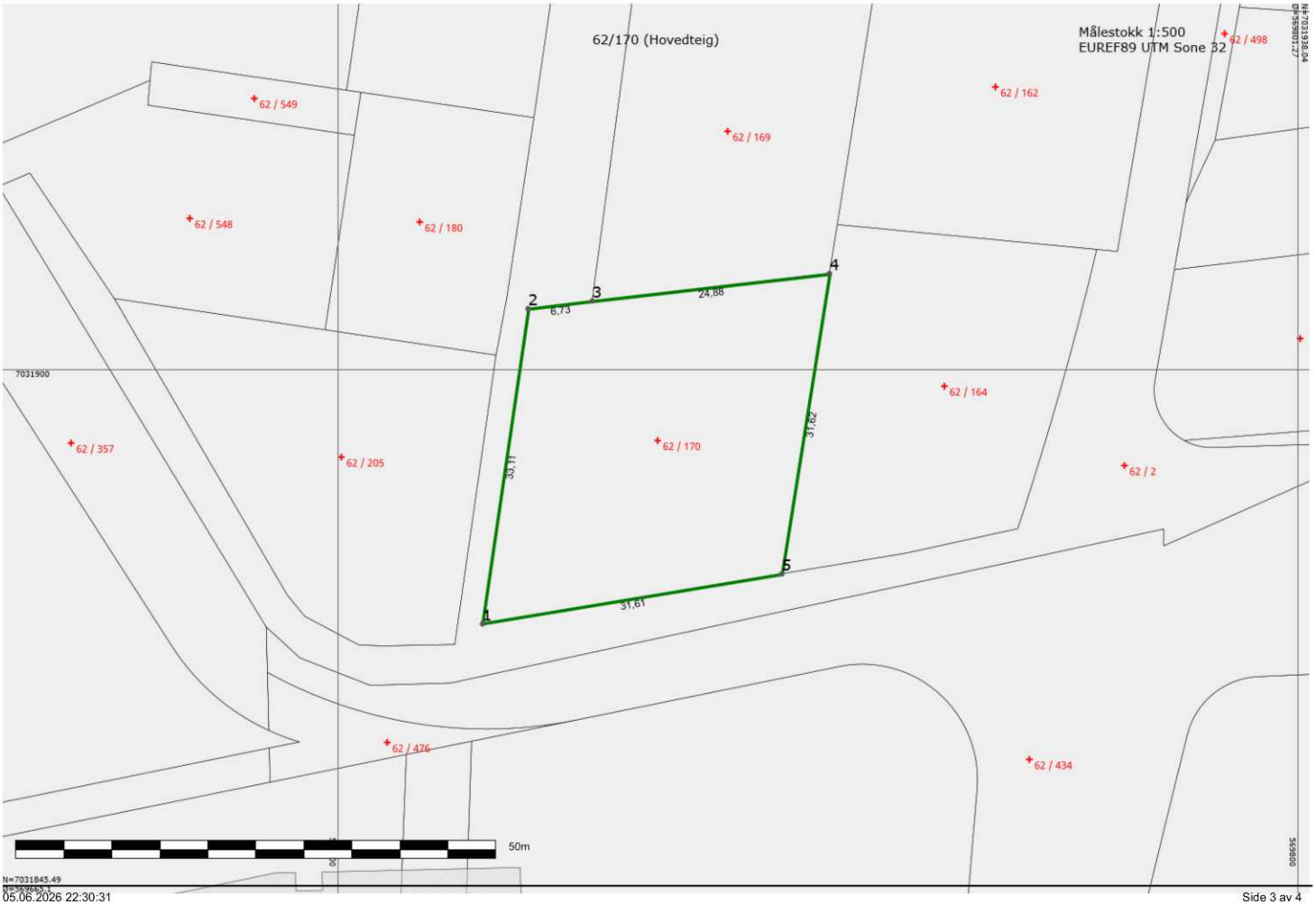
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**62**	**170**	**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.


Oversiktskart for 62/170
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 355
62 / 497
62 / 502
62 / 242
62 / 396
62 / 183
62 / 194
62 / 179
62 / 451
62 / 411
62 / 518
62 / 177
62 / 372
62 / 498
62 / 378
62 / 549
62 / 162
62 / 203
62 / 169
62 / 383
62 / 548
62 / 180
62 / 558
62 / 159
62 / 553
62 / 164
62 / 357
62 / 205
62 / 170
62 / 499
62 / 2
62 / 562
62 / 542
62 / 476
62 / 434
62 / 206
62 / 469
62 / 487
62 / 427
100m
7031900
569800
N= 7031799.21



05.06.2026 22:30:31

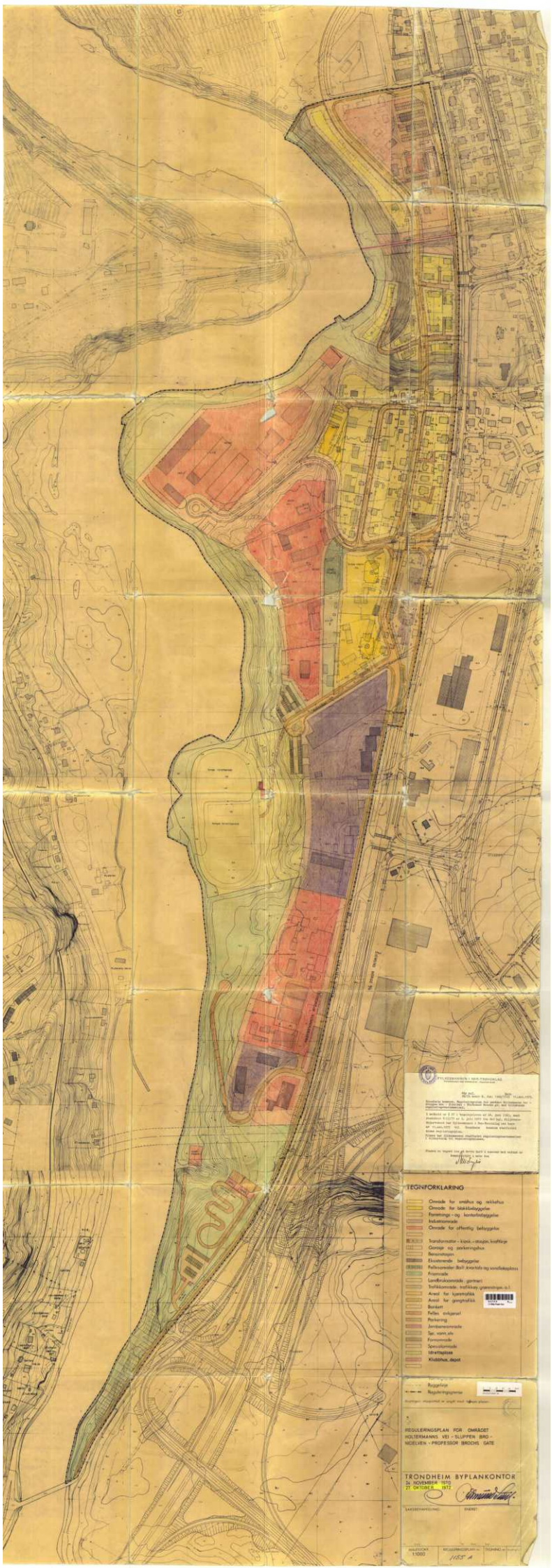
Areal og koordinater

Areal: 980,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031892,60 Øst: 569733,37

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031873,55	569715,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,11	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031906,32	569719,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,73	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031907,12	569726,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,88	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031909,98	569751,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,62	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031878,75	569746,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,61	Ikke hjelpelinje		11	

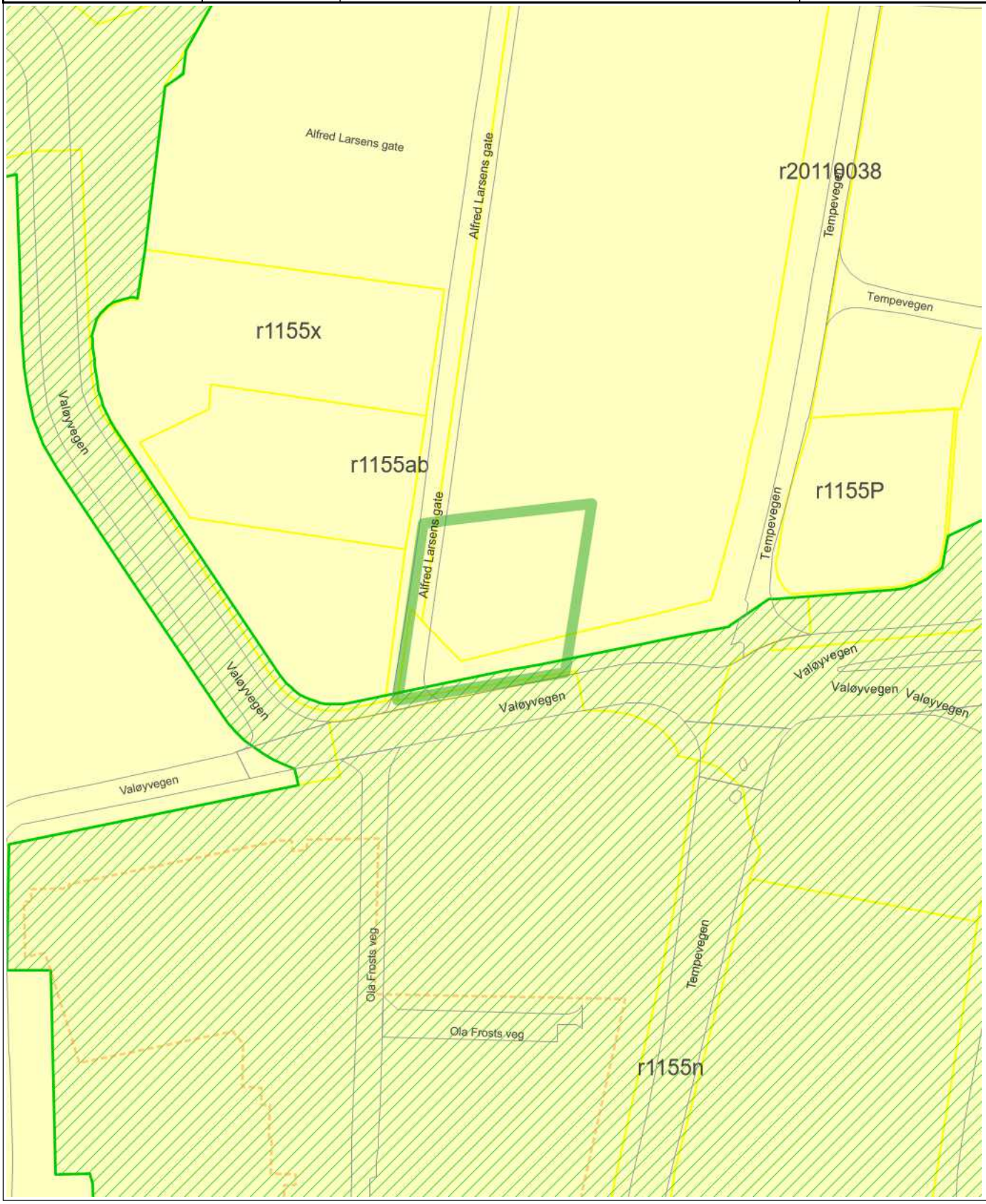

TEGNFORKLARING
Område for småhus og rekkehus
Område for blokkbebyggelse
Forretnings- og kontorbebyggelse
Industriområde
Område for offentlig bebyggelse
Transformator-kiosk-stasjon, kraftlinje
Garasje og parkeringshus
Bensinstasjon
Eksisterende bebyggelse
Fellesanlegg: Bolt. knutepkt og sandlekeplass
Friområde
Landbruksområde, gartneri
Trafikkområde, trafikkareal, gatestrekn. o.l.
Areal for kjørevei
Areal for gangtrafikk
Beskjert
Felles avkjørsel
Parkering
Jernbaneområde
Spr. vann, elv
Fornminnesområde
Spesialområde
Idrettsplass
Kloakkhus, depot
Byggelinje
Reguleringsgrense
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
HOLTERMANNS VEI - SLUPPEN BRG. -
NOBELVEIEN - PROFESSOR BROCHS GATE
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
26. NOVEMBER 1970
27. OKTOBER 1972
SAKSBEHANDLING
ENHET
MÅLESTOKK
1:1000
REGULERINGSPLAN NR.
1155 A
TEGNING NR.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valøyvegen 3D 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 1155 v, bystyret 31.01.96.

BU/300/74246/93

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR TEMPE/VALØYA, AVGRENSET AV VALØYVEGEN, ALFRED LARSENS GATE, VALØYSLYNGEN, ELVEVEGEN OG NIDELVA.

Planen datert: 20.01.94
Siste revisjon av planen: 01.11.95
Siste revisjon av bestemmelsene: 02.11.1995
Bystyrevedtak: 31.01.96

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

1. Byggeområder, boliger
2. Byggeområder, offentlig formål
3. Offentlig trafikkområde
4. Offentlig friområde
5. Fellesområde, felles avkjørsel

1.0 Byggeområder boliger

1.1 I områdene skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

I bebyggelsen kan innpasses servicefunksjoner, virksomheter og sosiale rom knyttet til boligområdet dersom dette ikke er til sjenanse for boligene.

1.2 For hvert boligfelt skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplaner i henhold til PBL § 28-2.

Bebyggelsesplanen skal fastlegge

- avkjørsel
- bygningenes plassering, etasjetall, høyder, takvinkel og møneretning
- terrengbearbeidelse
- interne kjøre- og gangveger
- felles parkeringsplasser og garasjeplassering
- felles lekeplasser og uteoppholdsareal
- grad av utnytting: BRA og UA, jfr. byggeforskriftene av 1987, kap. 22:1
- evt. beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon

1.3 For hvert boligfelt gjelder følgende rammer for bebyggelsen:

1.3.1 Område A og C

Det skal oppføres tettstilte småhus i inntil 2 etasjer.

Sokkeletasje og/eller loftsetasje kan i tillegg benyttes dersom bebyggelsesplanen gir bestemmelser om dette.

Loft kan innredes til beboelse innenfor rammene av byggeforskriftene.

Husene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22^0 og 30^0. Knestokk tillates ikke.

Avstand mellom husene eller til nabogrense kan være mindre enn fastsatt i PBL § 70, innenfor rammene av byggeforskriftene.

Tomteutnyttelsen (TU, jfr. byggeforskriftenes kap. 22:1) skal ikke overstige 45%.

Bebyggelsen nærmest elva skal tilpasses på en slik måte at stabiliteten i grunnen opprettholdes.

1.3.2 Område A

Fylling ut i friområdet tillates ikke

1.3.3 Område C

Før utbygging skal massene på eiendommen Alfred Larsens gt. 5 skiftes ut til en dybde på 0.5 m. Arbeidet skal utføres etter plan godkjent av Bygningsrådet/planutvalget.

Før utbygging skal det foretas grunnundersøkelser av eiendommen Alfred Larsens gt. 7 for å påvise omfanget av forurensning i grunnen. Jfr. Rapport R 822, Trondheim kommune, byplankontoret "grunnundersøkelser, geoteknisk vurdering Alfred Larsens gt 1 - 5", datert 14.03.91.

1.3.4 Område B

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

Det tillates bolighus i inntil 2 etasjer, loft eller loftsetasje kan i tillegg benyttes.

Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 25^0 og 35^0.

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 35%.

1.3.5 Område D

Utnyttelse ut over dagens situasjon tillates ikke.

2.0 Byggeområder offentlig formål

2.1 Område S

2.1.1 Området skal benyttes til driftsterminal for kommunale virksomheter med kontorer, verksteder, utendørs og innomhus lager samt garasjering.

2.1.2 Virksomheten skal organiseres slik at den er til minst mulig sjenanse for omkringliggende boliger og friområdet. Området skal skjermes med gjerde eller tett beplantning mot friområdene langs elva.

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser den interne organiseringen av virksomheten: kjørearealer, snøopplag, parkering, lagerareal, gjerder og beplantning.

Utomhusplanen skal godkjennes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker.

2.1.3 Fylling ut i friområdet tillates ikke.

2.1.4 Før evt. framtidig oppføring av nye bygninger skal det godkjennes bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, høyde og tilpasning til landskapsrommet, samt organisering av virksomheten for øvrig.

Bebyggelse skal ha en avtrappende form mot friområdet langs Nidelva.

2.2 Område P

Området skal benyttes til kloakkpumpestasjon.

Pumpestasjonen skal ha adkomst over friområdet via område S som vist på planen.

3.0 Offentlig trafikkområde

3.1 Områdene skal opparbeides med formål og inndeling som vist på planen

4.0 Offentlig friområde

4.1 Området langs Nidelva

Området skal bevares som naturområde for friluftsliv og som leveområde for dyr og planter.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Fyllinger generelt og ut i Nidelva spesielt, tillates ikke. Snøopplag i friområdet tillates ikke.

Turstier kan anlegges, og det kan tilrettelegges sitteplasser.

Alle tiltak skal være tilpasset eksisterende terreng.

Det kan tillates adkomst til pumpestasjonen over friområdet

4.2 Ballfelt

Det kan opparbeides ballfelt.

Før opparbeidelse skal massene skiftes ut til en dybde på 0,5 m. Arbeidet skal utføres slik det er gjort rede for i rapport R.822 "Grunnundersøkelser, geoteknisk vurdering Alfred Larsens gate 1-5" datert 14.03.91, merket Trondheim kommune, Plankontoret, Geoteknisk seksjon.

5.0 Fellesområder

5.1 Før utbygging skal felles avkjørsel opparbeides i samsvar med planen.

Felles avkjørsel er felles for boligene i felt B, C og D.

6.0 Fellesbestemmelser

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for dette, tillates av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker. innenfor rammene av PBL og lokale vedtekter.

6.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
31.01.1996 sak B nr 12/1996

ordfører

formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valøyvegen 3D 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

R 1155 A, st.f. 11.10.73 R-1155a

TRONDHEIM KOMMUNE

~~REGULERINGSPLAN MED~~ REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET HOLTERMANNS VEG - SLUPPEN BRU - NIDELVEN - PROFESSOR BROCHS GATE.

VEDTATT AV TRONDHEIM BYSTYRE I MØTE DEN 28.JUNI 1973.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinjer.

§ 2.

A. Industriområdet.

Bebyggelsens høyde og tomtens utnyttelsesgrad skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til industri, servicebedrift, lager, kontor og forretning. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper eller virke sjenerende for strøket, tillates ikke.

§ 4.

Boligbygg tillates ikke oppført i området. Etter at helserådets uttalelse er innhentet kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmester-leiligheter m.v.).

§ 5.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 6.

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for atkomst, varetransport og av- og pålessing, samt biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 7.

Isolasjonsbelte mellom industri- og boligområdet samt areal mellom byggelinje og trafikkområde skal gis en tiltalende parkmessig behandling og kan ikke benyttes som opplagsplass, kjøre- og lastearealer eller til bilparkering.



§ 8.

B. Boligområdet.

For de områder som er regulert til blokkbebyggelse, skal byggehøyden i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. For de områder som er regulert til småhusbebyggelse, skal byggehøyden ikke overstige 2 etasjer.

§ 9.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus skal ikke være over 3,5 m og for 2-etasjes hus ikke over 5,5 m. Tak med knestokk tillates ikke. Hvor de terrengmessige forhold tilsier det, kan byplanrådet tillate at 1-etasjes hus blir oppført med sokkeletasje.

§ 10.

Bygninger som naturlig hører til samme gruppe skal ha samme takform og takvinkel.

§ 11.

C. Fellesbestemmelser.

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, arealer for parkering, av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling.

§ 12.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

Langs vei og i veikryss må veilovens § 28 og 31 med hensyn til tre, busker og plantevekst overholdes.

§ 13.

Nettstasjoner for kraftforsyningen skal plasseres i de deler av området som er regulert til byggeformål, eller parkeringsareal. Plassering skal godkjennes av byplanrådet.

§ 14.

Direkte avkjørsel til Holtermanns veg tillates ikke.

Atkomster til de øvrige veier som planen omfatter, skal utformes i samsvar med veivesenets og byingeniørens forskrifter.

§ 15.

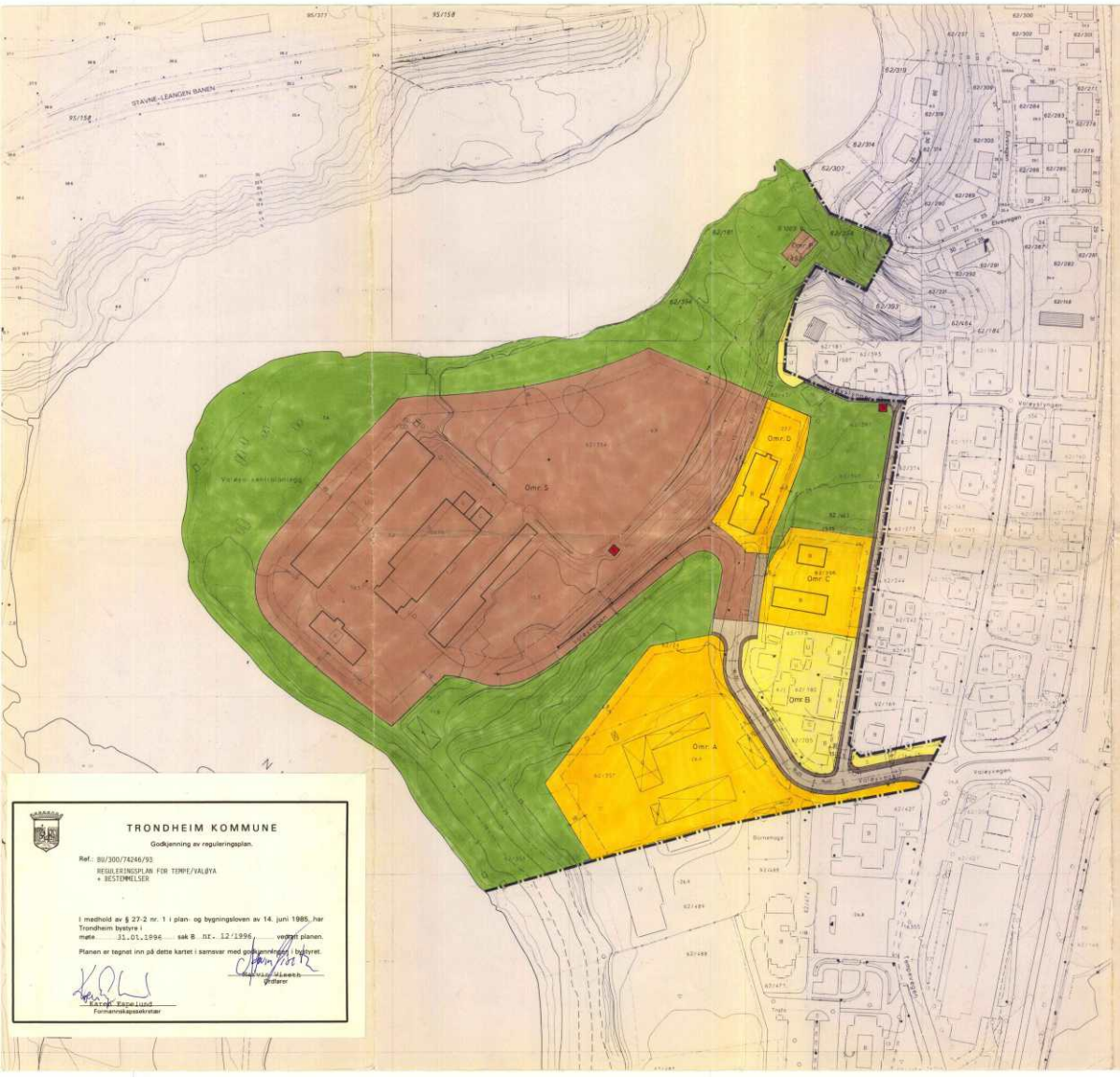
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke etableres servitutter som er i strid med bestemmelsene.

§ 16.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Stadfestet 11. oktober 1973





TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS §25

0071.9
r1155v Peak Kar

0 10 20 30 40 50 M
ØVIDISTANSE I M

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER Tu =
- BOLIGER TU =
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, VANN OG AVLØPSANLEGG
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- G | B — PLANLAGTE BOLIGER
- F | T — ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- B | U | D — EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- → anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Reguleringsplan for Tempe/Valøya, avgrenset av Valøyvegen, Alfred Larsens gate, Valøyslyngen, Elvevegen og Nidelva.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYPLANKONTORET 20. januar 1994

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	DATO		Nr.	DATO	Sign.	
1	05.10.1994	BYGNINGSRÅDET	1.	01.11.1995		
2	17.08.1995	BYGNINGSRÅDET				
3	31.08.-06.10.1995	Offentlig ettersyn				
4	23.11.1995	BYGNINGSRÅDET				

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1:1000	1155 v		

KARTBLAD: I 29, K 29, K 30 — KARTBEGRENSNING: T U

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: BU/300/74246/93
REGULERINGSPLAN FOR TEMPE/VALØYA
+ BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har Trondheim bystyre i møte 31.01.1996 sak B nr. 12/1996 vedtatt planen.

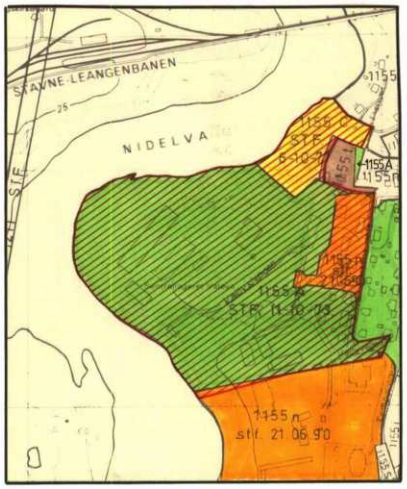
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyret.

Karstein Eqeland
Formannskapssekretær

Gudrun Nilsen
ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
1155 A	11.10.1973	Reguleringsplan for området Holtermanns veg - Sluppen bro - Nidelven - Professor Broch gt.
1155 C	06.10.1977	Reguleringsplan for endret plassering av Fossumdalen pumpestasjon
1155 N	21.06.1990	Reguleringsplan avgrenset av Valøyvegen, Bostadvegen og Nidelva og for Alfred Larsens gate nr.1,3,5 og 7
1155 T	30.03.1995	Valøyslyngen 7, gnr.62 bnr.181 Endret regulering og fradeling av boligtomt

Planident: r20110038
Arkivsak:11/47147

Tempevegen, parsell mellom Valøyvegen og Valøyslyngen, detaljregulering av sykkelveg med fortau

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 01.02.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 21.03.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult, datert 16.09.2011, senest datert 01.02.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Sykkelveg
  - Fortau
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Detaljplan

Detaljplan for opparbeidelse av fortau og sideareal som inngår i reguleringsplanen, skal være godkjent av kommunen før søknad om igangsetting.

§ 3.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep for veganlegget skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Sidearealer skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

Innenfor område vist som boligbebyggelse kan det etableres støyskjermende tiltak. Støyskjermer skal ha en utforming som harmonere med tilliggende bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig veganlegg

Veiarealet med fortau skal være offentlig. Vegareal skal opparbeides med den inndeling som er

vist på planen.

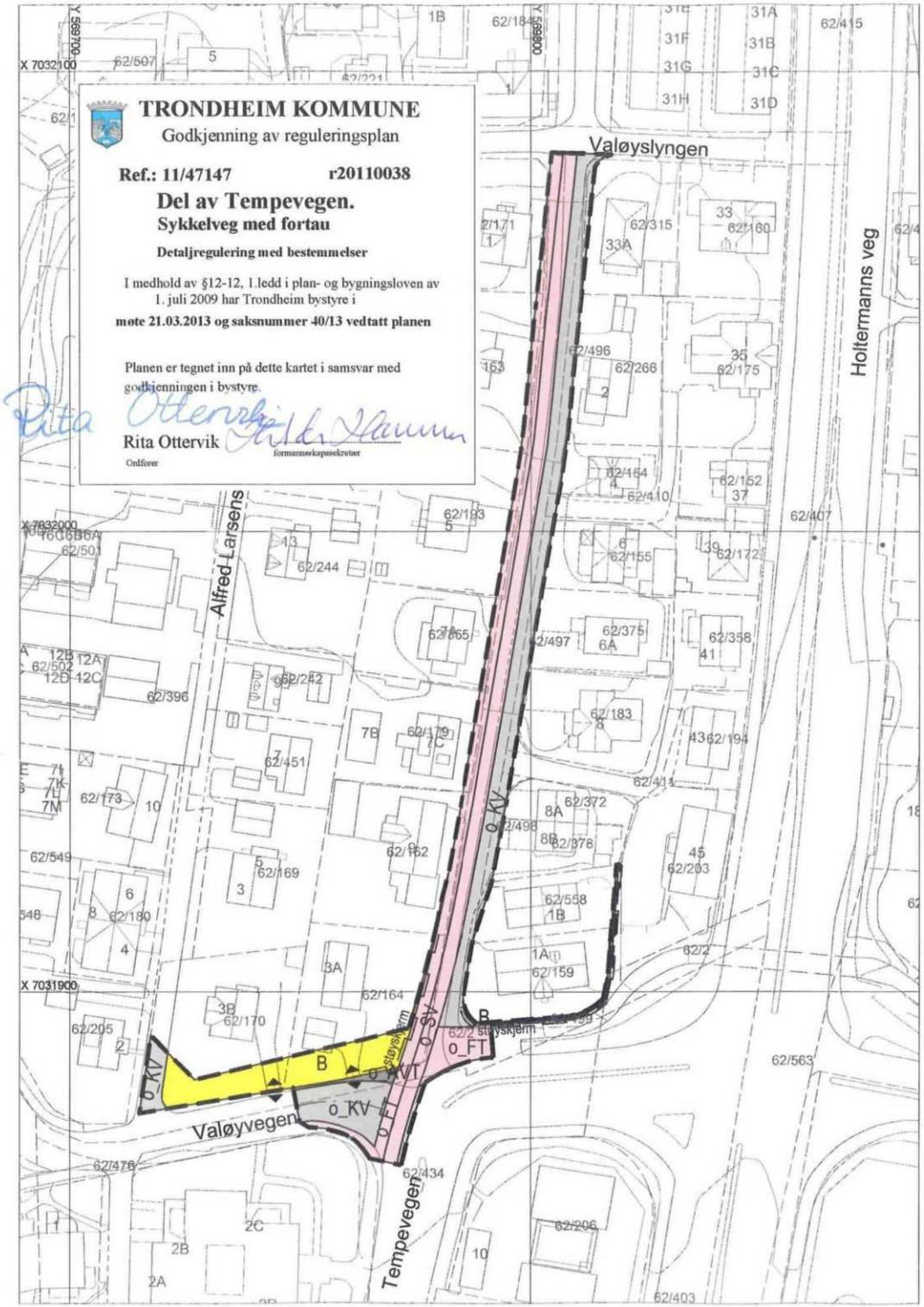
§ 6 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

§ 6.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 6.2 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

***

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
21/3-13 ,sak B nr. 40/13
Rita Ottervik
ordfører
Tilla Hamm
formannskapssekretær



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr: 28.02.2011

Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 100 400 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Del av Tempevegen
Sykkelveg med fortau

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Tatt inn del av tilstøtende reguleringsplan	19.01.2012	SBH			
Til sluttbehandling; justert avgr. mot r1155aa	01.02.2013	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	05.03.2012	
Offentlig ettersyn	06.03.2012 - 19.04.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.02.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.03.2013	
Godkjent i bystyret	21.03.2013	

Planen er utarbeidet av: MULTICONSULT www.multiconsult.no

Planen er fremmet av: Trondheim kommune, miljøpakken

Reguleringsplan nr: r20110038

Kommunens saksnr.: 11/47147

Dato: 19.09.2010

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valøyvegen 3D 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**62**	**170**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	182310336	0	Tatt i bruk	Bolig	316	100	0	316

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031897 Øst: 569736 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	20.09.1915	11.09.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	20.10.1915	11.09.2002	
TB-Tatt i bruk	20.10.1916	11.09.2002	
EB-Endre bygningsdata	25.07.2024	25.07.2024	
EB-Endre bygningsdata	02.09.2024	02.09.2024	
EB-Endre bygningsdata	02.09.2024	02.09.2024	
EB-Endre bygningsdata	04.06.2026	04.06.2026	
EB-Endre bygningsdata	05.06.2026	05.06.2026	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	77	5	Kjøkken	1	1	Valøyvegen 3D	62	170	0	2

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	77	5	Kjøkken	1	1	Valøyvegen 3D	62	170	0	4

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	87	0	87

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	87	0	87

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	63	0	63

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	79	0	79

Referanse
J-Journalnummer: 202480885

Referanse
J-Journalnummer: 42/1915

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182310336	1	Igangsettingstillatelse	Bolig	153	64	0	153

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031887.09 Øst: 569734.79 System: EPSG:25832	Nei	3			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	24.07.2024	25.07.2024	
EB-Endre bygningsdata	02.09.2024	02.09.2024	
EB-Endre bygningsdata	14.01.2025	14.01.2025	
IG-Igangsettingstillatelse	02.05.2025	06.05.2025	
EB-Endre bygningsdata	04.06.2026	04.06.2026	
EB-Endre bygningsdata	05.06.2026	05.06.2026	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Valøyvegen 3D	62	170	0	5

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	104	5	Kjøkken	2	2	Valøyvegen 3E	62	170	0	3

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	46	3	Kjøkken	1	1	Valøyvegen 3F	62	170	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	56	0	56

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	56	0	56

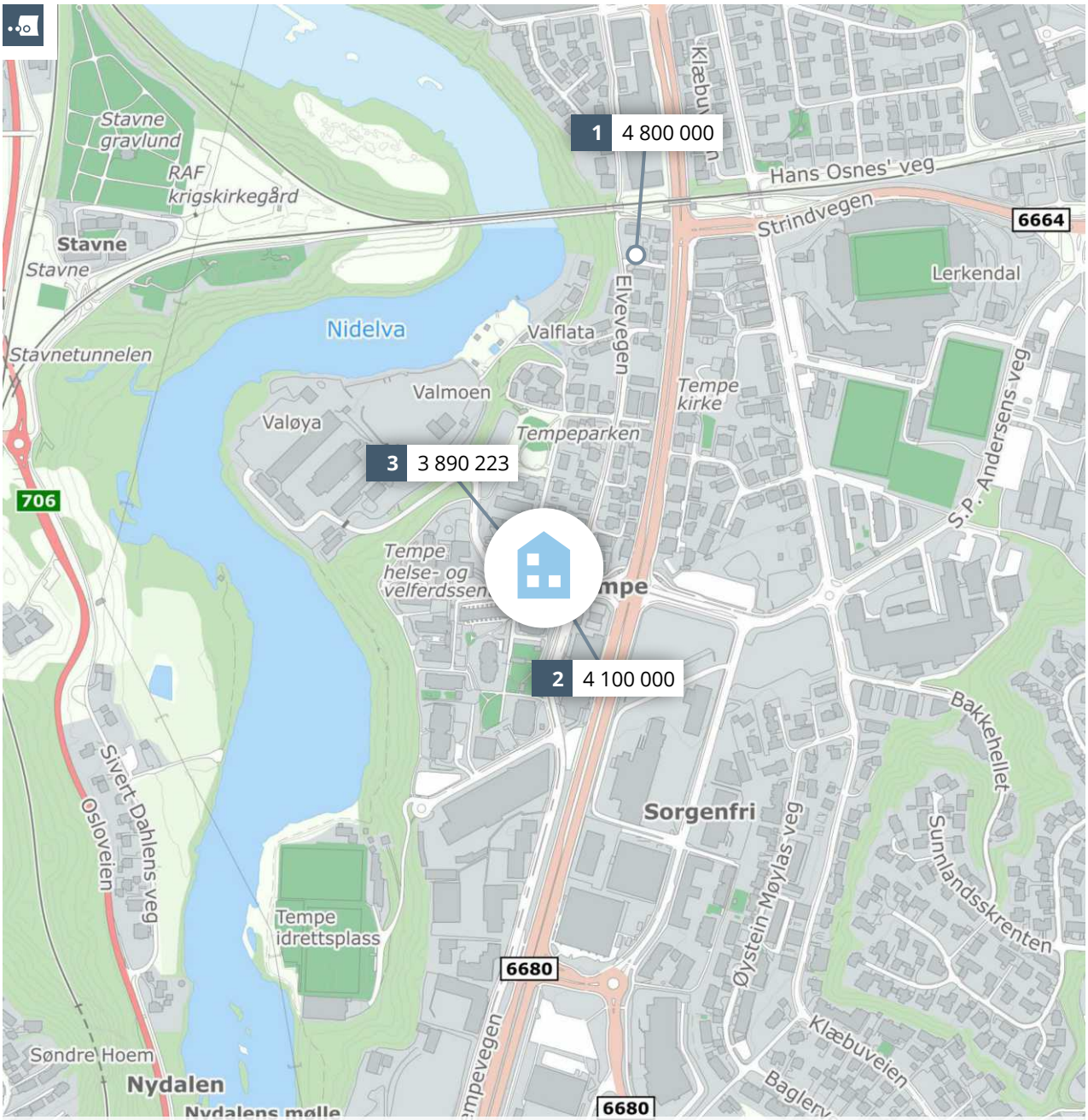
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	1	41	0	41

Referanse
J-Journalnummer: 202480885

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Meglers verdivurdering

VALØYVEGEN 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 30.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valøyvegen 3 D, 7031 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1916

GNR 62 BNR 170 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS TEMPE NORDRE

Verdivurdert til

4 100 000

0	4 100 000	54 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	798
Formue	0
Soverom	4
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holtermanns veg 19 A 90 m² 1932 1. etg 4 sov				29.05.2026	4 850 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**53 333**
2	Valøyvegen 3 D 78 m² 1916 2. etg 5 sov				25.06.2026	3 990 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**52 564**
3	Alfred Larsens gate 4 75 m² 1903 1. etg 4 sov				27.08.2025	3 890 000	**3 810 000**	80 223	3 890 223	**51 870**

Lys og moderne bygårdsleilighet med attraktiv beliggenhet ved Lerkendal. Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Her får du fem gode soverom, moderne kjøkkeninnredning, bad samt separat toalettrom. Leiligheten ble oppgradert i 2021, og har en moderne fremtoning.

Boligen ligger i et rolig og grønt, avskjermet område, samtidig som du bor midt i smørøyet av Trondheims viktigste studie- og arbeidssteder. NTNU, St. Olavs hospital, HHiT, Studentersamfundet og Sluppen ligger innen kort gang- og sykkelavstand. Nærhet til kollektivtransport, dagligvarebutikker, treningssentre og rekreasjonsområder gjør hverdagen enkel og komfortabel.

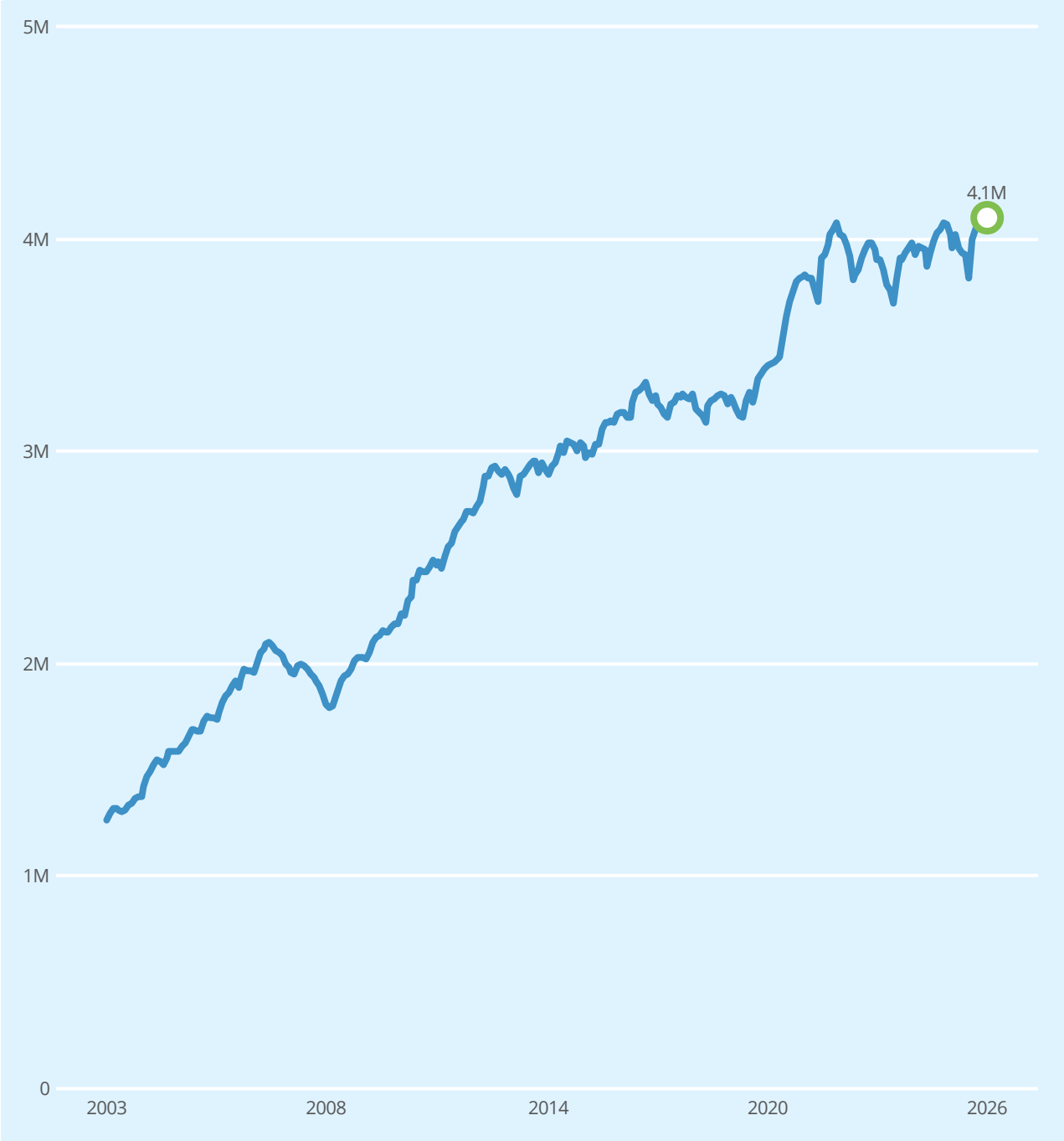
Dette er den perfekte boligen for de som ønsker sømløs tilgang til byens urbane tilbud og sentrale knutepunkter – kombinert med komfortable, rolige rammer i hverdagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TEMPE NORDRE grunnkrets nå

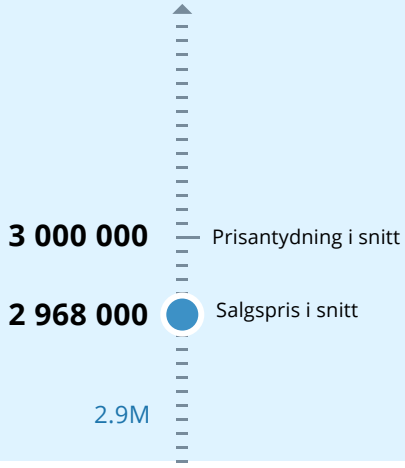
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i TEMPE NORDRE grunnkrets siste 9 mnd

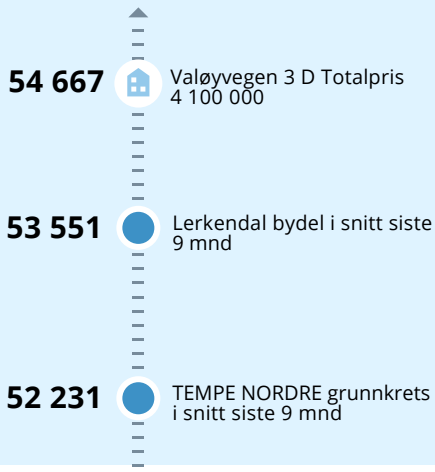
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valøyvegen 3 D, 7031 Trondheim
Gnr. 62, Bnr. 170, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260194

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
