PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STEINBERGET 7
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Steinberget 7
7017 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1924
BRA: 104 m^2
BRA-i: 104 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	20	2	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36525

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Eldre trapp med slitasje.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

Anbefalte tiltak

Tette hull i sikringsskap rundt kabler.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjellerrom/kryprom. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hjørne av huset mot inngangsparti..

Støttemur

Oppsummering

Det er lagt støttemur mot inngangsparti. Muren er stabler naturlig i skrående terreng opp mot nabo.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det bør etableres fuktsperre mot grunn.

Etablere tilgang til kryprom som det i dag ikke er tilgang til.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Det er lagt panel ned mot blekk på balkong, det er noe råte og tydelig fuktig panel ned mot blekket.

Anbefalte tiltak

Det er noe råte på panel på ned mot balkonggulvet. Det vil derfor være behov for overflatebehandling og eventuelt at enkelte panelbord må byttes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.
Vinduer i 2 etasje har passert forventet levetid for vinduer med isolerglass på 30 år og får derfor TG-2.

Yttervegger

Oppsummering

Trekledning mangler overflatebehandling.
Det er ikke etablert lufting av konstruksjonen yttervegger.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i tak og rundt pipe. Dette er trolig eldre fuktmerker.
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er foretatt fuktmåling i undertak, takbjelker og innside gavlvegg.

Tg-2 er satt på bakgrunn av alder og at skader kan forekomme på eldre konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Overvåke loftet.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak

Hvis pipe skal taes i bruk, er det anbefalt å få tilsyn med pipe før ildsted taes i bruk.

Toalettrom: 1 etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Etablere elektrisk for toalettrommet.

Toalettrom: 2 etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Toalettrommet er eldre og står foran en oppussing.
Det anbefales å etablere elektrisk vifte fra baderommet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Trappen er bratt og har skjevheter. Det er lite innsteg på trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmtvannsbereder: I kjeller

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Det er begrenset mulighet for å etablere lekkasjesikring i kjellerrommet.

Varmtvannsbereder: På kott 2 etasje

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Knuste fliser bør byttes.

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ukjent hvor stort og hvordan tilstanden til kryprommet er, da det ikke er tilgang til dette.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.10.2025

Rapportdato
8.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Melous Djahangirloo Sørlie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Morten Djahangirloo Sørlie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Steinberget 7, 7017 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	421	Bruksnr:	226	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1924**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er en enebolig oppført i ca 1924. Grunnmur er oppført i gråsteinsmur over krypkjeller som er i pusset utførelse. Etasjeskille er trebjelkelag. Hovedkonstruksjon er oppført i tre med utvendig stående kledning.Taket er tekket med takstein

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	4
2. etasje	49	49	0	0	7
Totalt m²	**104**	**104**	**0**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Entré, bad, trapp, gang 1, gang 2, gang 3, 3 soverom, WC	
2. etasje	49	49	0	Trapperom, kjøkken, stue, 2 soverom, WC	
Totalt m²	**104**	**104**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i kjellerrom/kryprom. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Det er grunnmur i stablestein for kjellerrommet/kryprommet, dette er kun liten del under huset som er kjeller.
Det er på resterende hus en stablesteinsmur som er utvendig pusset.
Det registreres noe sprek i puss og retningsavvik på grunnmuren.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur

Det er en gråsteinsmur både på kjeller og ringmur fra byggeår.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hjørne av huset mot inngangsparti..	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Det er ukjent hvor stort og hvordan tilstanden til kryprommet er, da det ikke er tilgang til dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er lagt støttemur mot inngangsparti. Muren er stabler naturlig i skrående terreng opp mot nabo.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Det er et lite kryprom/kjller med tilgang gjennom luke i gang inn til soverom i 1 etasje.

Det er også et større kryprom under store deler av boligen som det ikke er tilgang til. Det er derfor ikke foretatt en forsvarlig kontroll av dette på befaringen. Med tanke på alder, kan det ikke utelukkes skjulte skader i etasjeskille eller bunnsvill. Det anbefales å etablere tilgang til dette rommet.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det bør etableres fuktsperre mot grunn.

Etablere tilgang til kryprom som det i dag ikke er tilgang til.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er balkong med utgang fra 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider men det er ukjent når dette er gjort.

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

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

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Det er lagt panel ned mot blekk på balkong, det er noe råte og tydelig fuktig panel ned mot blekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er noe råte på panel på ned mot balkonggulvet. Det vil derfor være behov for overflatebehandling og eventuelt at enkelte panelbord må byttes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2 etasje:
Det er vinduer i 2 etasje fra 1974 i 2 lags galss og et vindu på det ene soverommet i koblet glass.
Terrassedør fra 1994.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Karmer er værslitte.
Vinduer i 2 etasje har passert forventet levetid for vinduer med isolerglass på 30 år og får derfor TG-2.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i 2 etasje er byttet i 2012
Vinduer i 1 etasje er byttet i 2004, 2005 og 2023

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Det er stående panel på boligen

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeid, men det er ikke kjent når dette er gjort.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Trekledning mangler overflatebehandling.
Det er ikke etablert lufting av konstruksjonen yttervegger.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres fuktmerker i tak og rundt pipe. Dette er trolig eldre fuktmerker.
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er foretatt fuktmåling i undertak, takbjelker og innside gavlvegg.

Tg-2 er satt på bakgrunn av alder og at skader kan forekomme på eldre konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke loftet.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeid etter byggeår, men det er ikke kjent når de er byttet.
Takrenner er eldre.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er byttet, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille i trebjelekelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hvis pipe skal taes i bruk, er det anbefalt å få tilsyn med pipe før ildsted taes i bruk.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og lamiant benkeplate.
Det er noe slitasje, men ikke mer en forventet med tanke på alder.
Skade på hjørne av benkeplate som kun ansees å ha kosmetisk betydning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.
Det mangler knapp på vantilator, men er fortsatt mulig å bruke.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.
Merknad fra Trondheim kommune: Finner ingen byggesaksmappe fra byggingen av Steinberget 7, kan derfor ikke levere noen vedtak og tegninger for dette. Det finnes kun et vedtak for restaurering i 1974, men ingen tegninger. Finner
ingen vedtak eller tegninger i elektronisk arkiv.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom: 1 etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere elektrisk for toalettrommet.

6.20 Toalettrom: 2 etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturelig avtrekk fra toalettrommet	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrommet er eldre og står foran en oppussing.
Det anbefales å etablere elektrisk vifte fra baderommet.

6.21 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Trappen er bratt og har skjevheter. Det er lite innsteg på trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Trapp: Loftstrapp

Beskrivelse	
Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Eldre trapp med slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er i hovedsak avløpsrør av støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort ifbm oppussing, men anlegget er eldre.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber og kobber med plastkappe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken, men anlegget er eldre.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i gang 2 etasje. Det er automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid, men ikke kjent når dette er gjort.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tette hull i sikringsskap rundt kabler.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.26 Varmtvannsbereder: I kjeller

Plassering bereder	
Plassert i kjellerrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	

Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er begrenset mulighet for å etablere lekkasjesikring i kjellerrommet.	

6.27 Varmtvannsbereder: På kott 2 etasje

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1991	
Størrelse	
110	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.29 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv, plater i tak.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid, men det er ukjent når dette er gjort.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	

Anbefalte tiltak overflater
Knuste fliser bør byttes.
Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er eldre plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Mangler sokkel på dusjkabinett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet og tilluft mellom dør og terskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt inspeksjon fra toalettrommet og inn mot badet. Dette er et område som ikke er særlig utsatt for fukt, dusjsonen og servant ligger mot yttervegger. Det måtte vært gjort destruktive inngrep for å søke fukt en annen plass.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

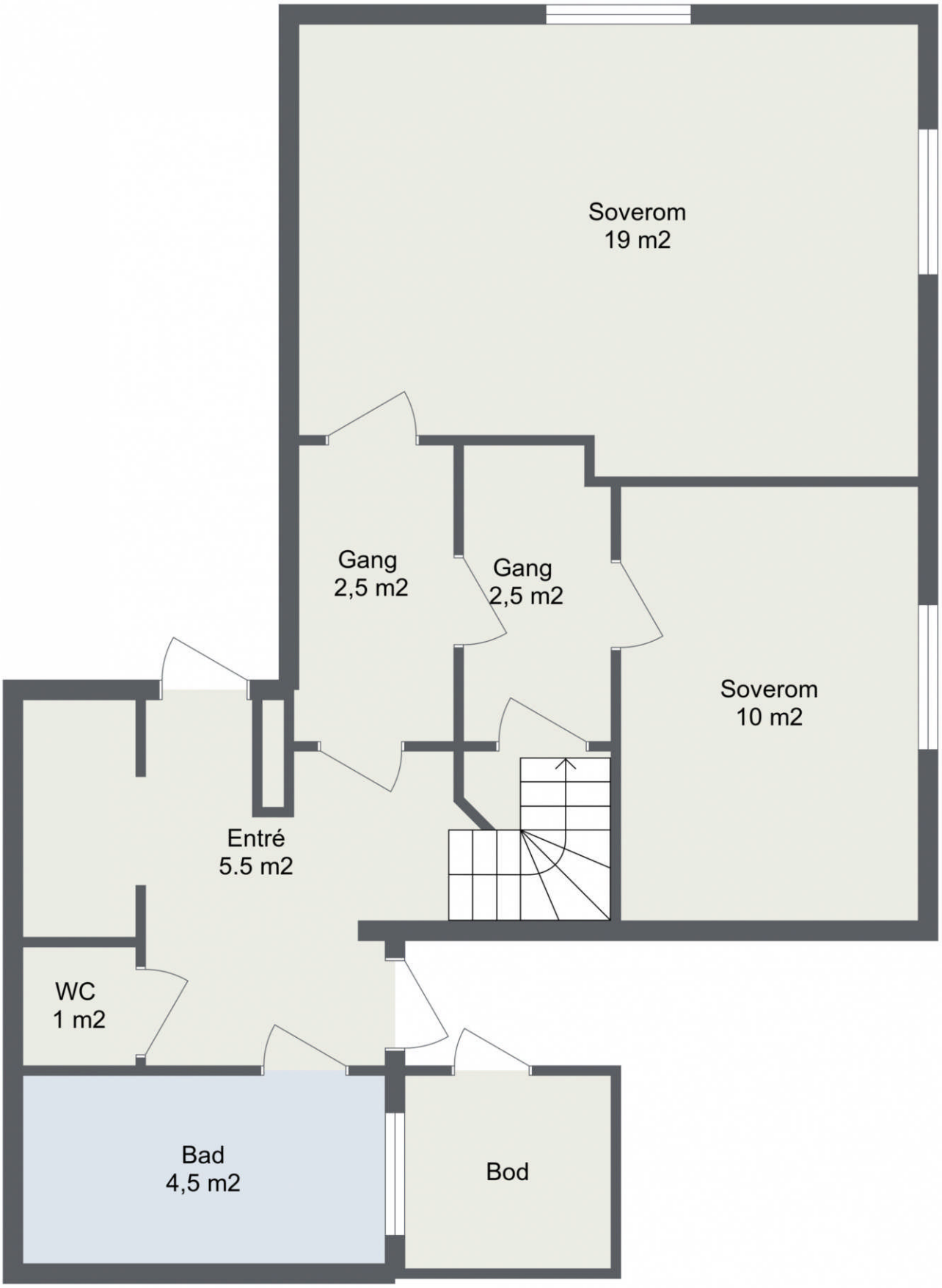
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

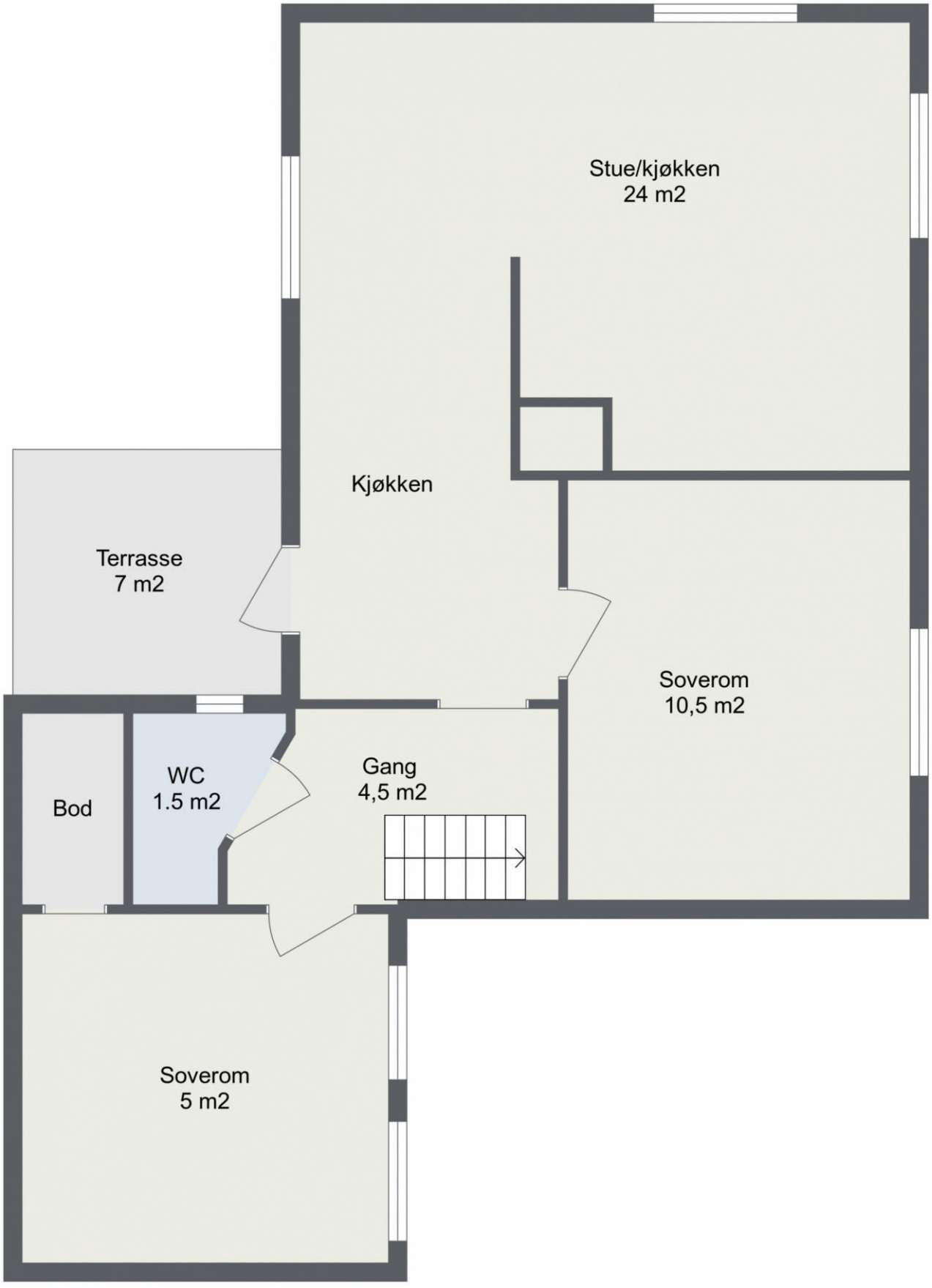
1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Melous D Sørlie	Morten D Sørlie

Gateadresse
Steinberget 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fliser. Tidligere feil på avløp. Provisorisk løsning med dusjkabinett, og avløp inn til sluk.

Document reference: 114251185

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk/er i grunnmur. Flere skjevheter i gulv/vegg. Eldre hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskift av en defekt stikkontakt, og el kontroll.

Arbeid utført av: O.Løkken Elektro A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll utført 2024. Deler av anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251185

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere tinglyst at nabo i Bryns vei 1 har tillatelse til oppføring av garasje.

Document reference: 114251185

Tilleggskommentar

Vi har ikke bebodd boligen selv. Benyttet til utleie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Melous Djahangirloo Sørlie	0ecd500e9fd3b46f84f78e1e6ccc8ae7b1ec4103	14.10.2025 15:00:11 UTC	Signer authenticated by One time code

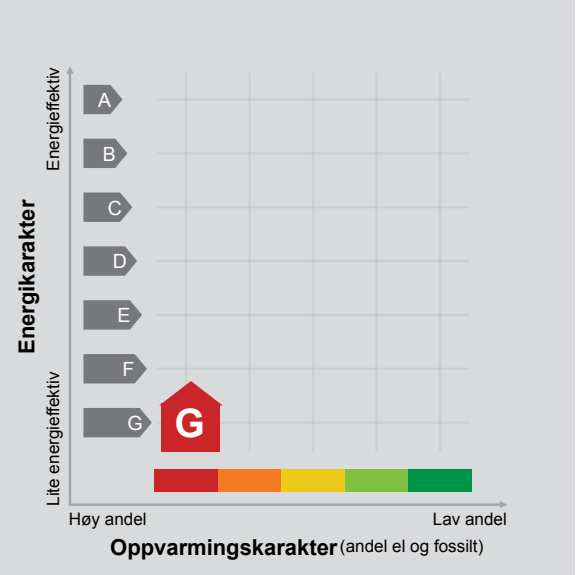
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Djahangirloo Sørlie	9bdab14a64ce6685647d1ba96cac9aa87f389393	14.10.2025 14:07:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251185

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

ENERGIATTEST

Adresse	Steinberget 7
Postnummer	7017
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	421
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182158798
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180060
Dato	14.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

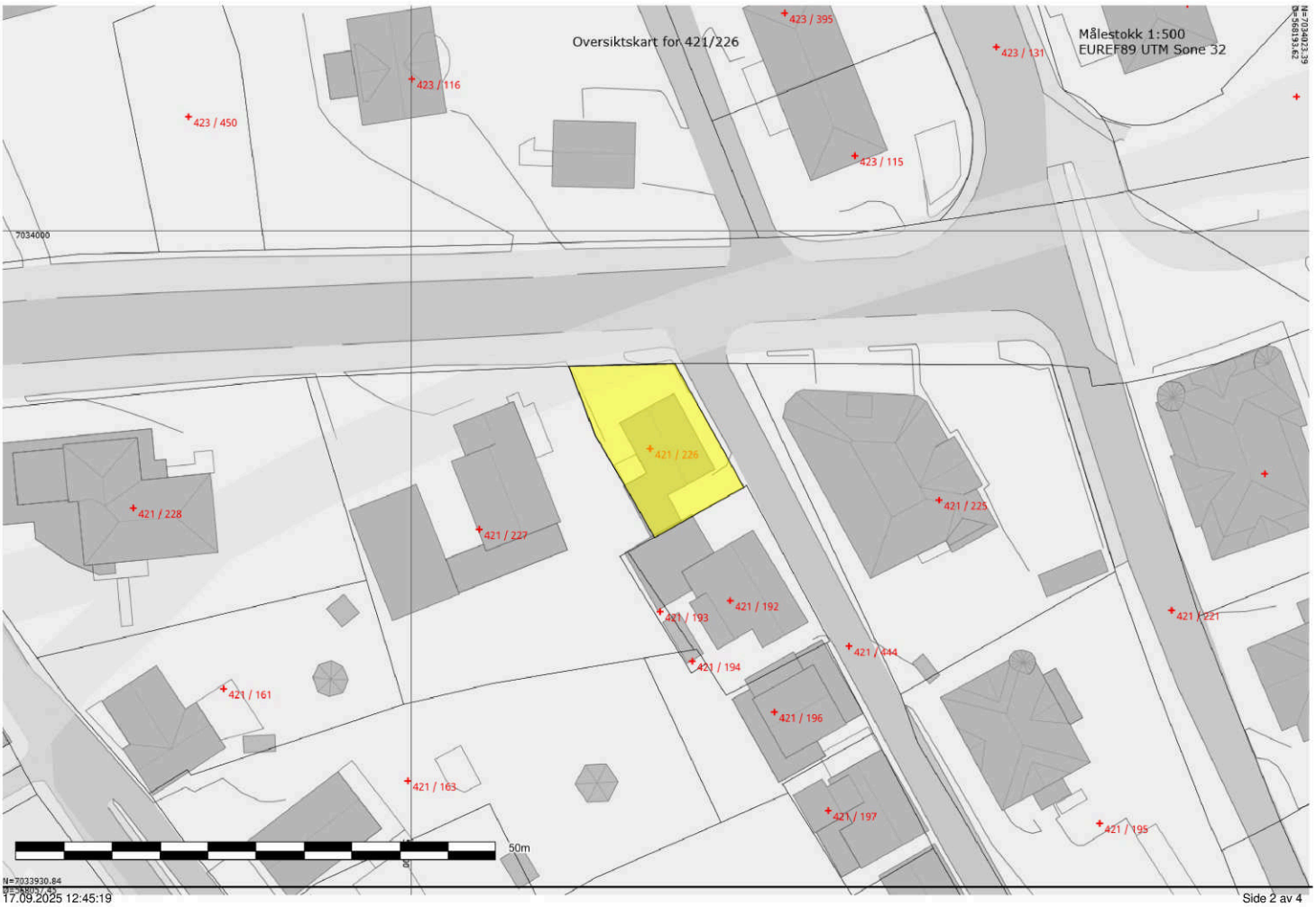
Trondheim

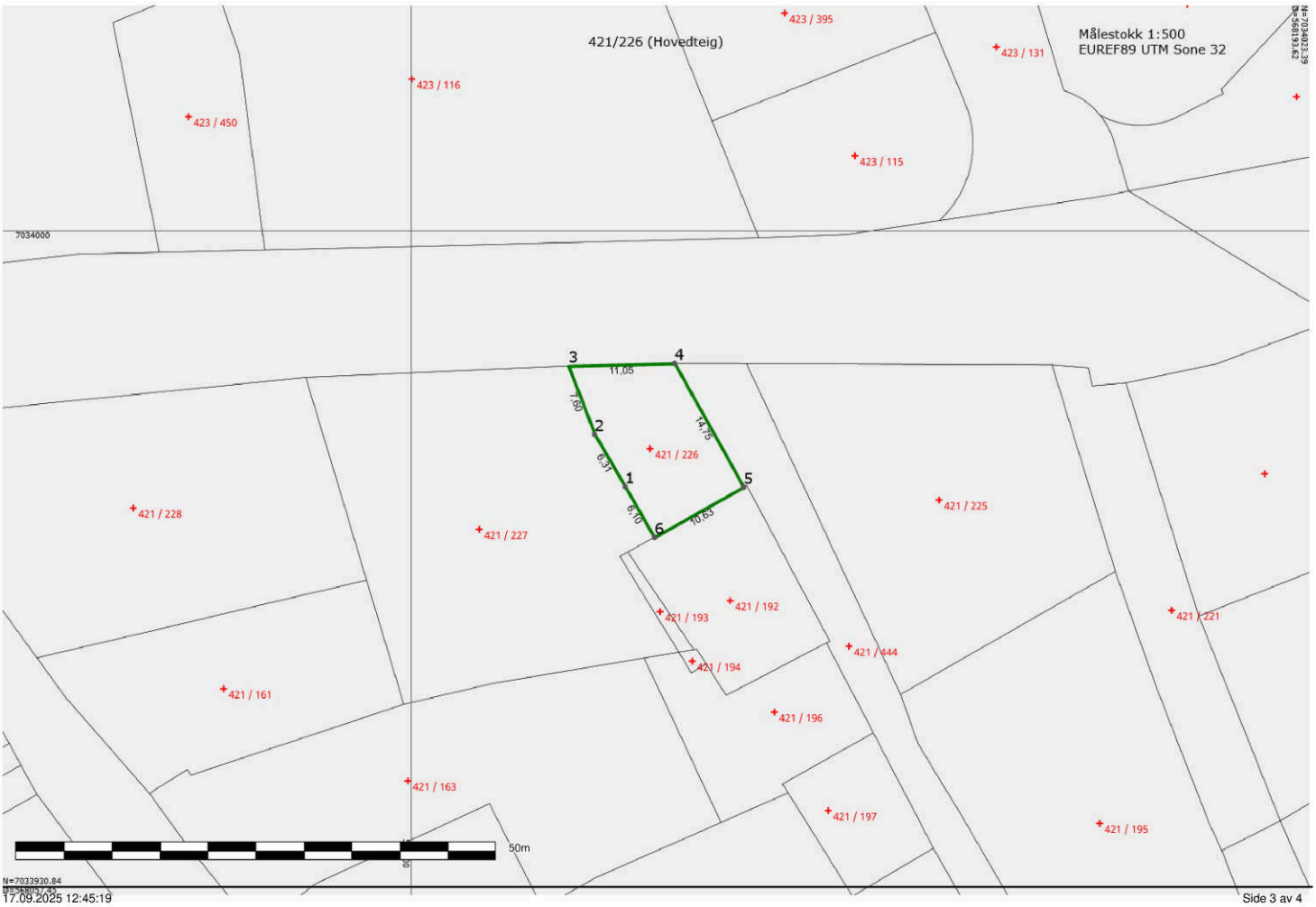
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**421**	**226**	**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 421/226
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 395
423 / 131
423 / 116
423 / 450
423 / 115
7034000
421 / 226
421 / 228
421 / 227
421 / 225
421 / 192
421 / 193
421 / 221
421 / 144
421 / 194
421 / 161
421 / 196
421 / 163
421 / 197
421 / 195
50m
N=7033930.84
17.09.2025 12:45:19


421/226 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 395
423 / 131
423 / 116
423 / 450
423 / 115
7034000
3
4
11,05
7,60
14,15
2
421 / 226
6,31
1
5
6,10
6
10,63
421 / 228
421 / 227
421 / 225
421 / 193
421 / 192
421 / 221
421 / 444
421 / 194
421 / 161
421 / 196
421 / 163
421 / 197
421 / 195
50m
N=7033930,84
17.09.2025 12:45:19

Areal og koordinater

Areal: 185,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033977,27 Øst: 568124,93

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033973,34	568122,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,31	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033978,78	568119,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,60	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033985,88	568116,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,05	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033986,15	568127,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,75	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033973,28	568134,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,63	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033968,08	568125,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,10	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinberget 7 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Overkjørbart areal avgrensning

- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti

- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Vegundergang
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 416C

Arkivsak:05/09371

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nordre Avlastningsveg Ila.

Planen er datert	: 01.07.2005
Siste dato for revisjon av planen	: 20.12.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 20.12.2005
Dato for bystyrets vedtak	: 23.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene ihht bystyrets vedtak	: 23.02.2006

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor de områdene som på plankartene, merket reguleringsplan nr 1 - 5, er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av Nordre avlastningsveg i Ila-området med tilknytninger til Bynesveien og Osloveien.

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

§2.1 Boligområder B1, B2 og B3

Område B1 skal etter vegutbyggingen reetableres iht. planen. Det kan bygges nye boliger innenfor viste byggegrenser som erstatning for bygninger som må rives i område B1. Det tillates frittliggende boliger, ett hus på hver tomt, med inntil 3 etasjer inklusive loft. Bebyggelsen skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg og for områdets stedskarakter.

Før bygging skal vegholder kontaktes og planer forelegges for godkjenning.
Områdene B2 og B3 kan tillegges tilliggende boligtomter.

§ 2.2 Bolig/forretning

Område B/F1 omfatter eksisterende bygning. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

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

§ 3.2 Anlegg av trafikkområder

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

§3.3 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl a kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten, jf § 5.

§ 3.4 Annet trafikkareal

Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes å etablere stedegen vegetasjon.

På areal øst for Bynesveien 3 kan det oppføres bygning for styringssentral for vegtrafikk. Bygningen skal plasseres som vist på plankartet. Høyden på bygningen skal ikke overstige 3 m til gesims og 4 m til møne.

§ 3.5 Støytiltak

Bestemmelsene gjelder vegtrafikkstøy fra Nordre avlastningsveg.

For bygninger der krav til innendørs støynivå etter rundskriv T-8/79 fra Miljøvern-departementet ikke er oppfylte skal det gies tilbud om nødvendige fasadetiltak for å oppnå innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dBA. Støydempingstiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene på Nordre avlastningsveg. På eksisterende bygninger skal tilleggsisolering utføres slik at bygningene ikke endrer karakter.

Det skal opparbeides støyskjermer som vist på plankartet. Støyskjermer skal meldes til kommunen som skal godkjenne form og farge og se til at skjermen har tilfredsstillende støydempende egenskaper.

Støyskjermer og fasadeisolering skal utføres samtidig med veganlegget.

§ 4 FRIOMRÅDER

§ 4.1 Friområde – park, F1 og F2

I område F1 skal det anlegges tursti.
Område F2 reguleres til park. Opparbeidelsen beskrives nærmere i byggeplanen. Plan for opparbeidelse skal inngå i samlet plan for parkområdet på Skansen, jf § 5.3.

Alle friområder innafor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel

Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser

eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen.
Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

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

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3, S4, S6, S7 og S8

S3 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag ved Osloveien.
S4 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag i Steinberget.
S6 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag i Skjæringen.
S7 er område for betongtunnel i Iladalen. Området rundt betongtunnelen skal oppfylles og tilpasses terrenget omkring.
S8 er område for betongtunnel ved Skansen og under Skansenløpet.

Dybde over betongtunnel under Skansenløpet skal sikre framkommelighet for båttrafikken i Kanalhavna. Seilingsdybden er satt til 3,5 m i forhold til sjøkartverkets laveste astronomiske tidevann (LAT), godkjent av Trondheim Havn i brev av 21.03.2002. Dette tilsvarer p.t. 4,34 m i forhold til THV-0.

Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til side for betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

§ 5.3 Spesialområde bevaring, S9, S10, S11, S14, S15, S16 og S17

Område S9 omfatter Skansen jernbanebru. Brua skal bevares. Det skal etableres gang- og sykkelbaner som vist i reguleringsplanen. Planer for gang- og sykkelbanene skal godkjennes av antikvariske myndigheter. Bestemmelsen er ikke til hinder for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeider på brua.

Område S10 omfatter deler av skanseverkene knyttet til Kongens bastion, som Sjøbatteriet, Krutthuset og deler av parkområdet på Skansen. Plan for utbedring av parken skal utarbeides som en del av byggeplanen og skal godkjennes av kommunen.

S14 omfatter Steinberget 2. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren).

S15 omfatter Steinberget 3. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

S16 omfatter Byåsveien 2. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

S17 omfatter Steinberget 5. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

§ 5.4 Spesialområde frisiktsoner

I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 5.5 Riggområder S5, S12, S13, S14 og S21- midlertidig regulering

Områdene brukes til anleggsområder i forbindelse med bygging av Nordre avlastningsveg. Reguleringen er midlertidig og bortfaller etter at anlegget er ferdig.
S5 er område for rigg for anlegg Nedre Ila
S13 er område for rigg ved Skansen. Gangatkomst med 2 m bredde gjennom riggområdet sikres til kaianlegg/gjestehavn.
S14 er område for rigg for bygging av betongtunnel gjennom Iladalen.
S21 er område for rigg ved Mellomila.

§ 5.6 Anleggsbelter - midlertidig regulering

Områder hvor det i forbindelse med veganlegget kan komme mindre inngrep. Områdene skal repareres for skader som en følge av anleggsvirksomheten. Reguleringen er midlertidig og bortfaller etter at anlegget er ferdig.

§ 5.7 Offentlig område – Ilen kirkegård

Område O2 reguleres til grav- og urnelund.

§ 5.8 Spesialområde S18, S19 og S20 – Oppheving restriksjonsområde tunnel

Områdene S18, S19 og S20 er et volum som i tidligere reguleringsplan, vedtatt, 23.11.2000 var beskrevet som S1 under. § 5.1 og dermed var klausulert med hensyn til sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kunne medføre rystelser eller på annen måte kunne skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Justering av tunneltraséen medfører oppheving av restriksjonene for disse områdene.
Trasēen for den eldste Bynesveien (middelaldervei) øst for Ilen kirkegård skal bevares.

§ 6 FELLESOMRÅDER

§ 6.1 Felles avkjørsel, FA1 og FA2

Felles avkjørsel FA1 er for eiendommen Bynesveien gnr./bnr. 417/46, 417/47, 417/48 og 417/49.
Felles avkjørsel FA2 er for eiendommen gnr./bnr. 421/244.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 7.1 Ombygging av avlastet vegnett

Planer for ombygging av det avlastede vegnettet lages samtidig med byggeplaner for Nordre avlastningsveg. Ombygging av det avlastede vegnettet skal skje samtidig med bygging av Nordre avlastningsveg.

Bystyrets vedtak av 23.02.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar revidert reguleringsplan for Nordre Avlastningsveg Ila, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens Vegvesen sist datert 20.12.2005 med bestemmelser senest datert 20.12.05, med følgende tilføyelse til reguleringsbestemmelse § 5.8: Traséen for den eldste Bynesveien (middelaldervei) øst for Ilen kirkegård skal bevares.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr.1.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra partiene Ap, De uavhengige, DEM, H, KrF, FrP, SV, RV, V, MDG og PP følger saken:
Det forutsettes at det fins en forsvarlig løsning for syklister ned Byåsveien den dagen rundkjøringen i Ila åpnes med sine fem armer. Denne løsningen må innebære egne sykkelveier på sørsiden av Ilaparken.

Følgende forslag ble vedtatt oversendt formannskapet:
Bussrampe ved Marienborg i retning sentrum tas inn i planen igjen.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
23/2-06 ,sak B nr. 18/06
Rita Ottervik
ordfører

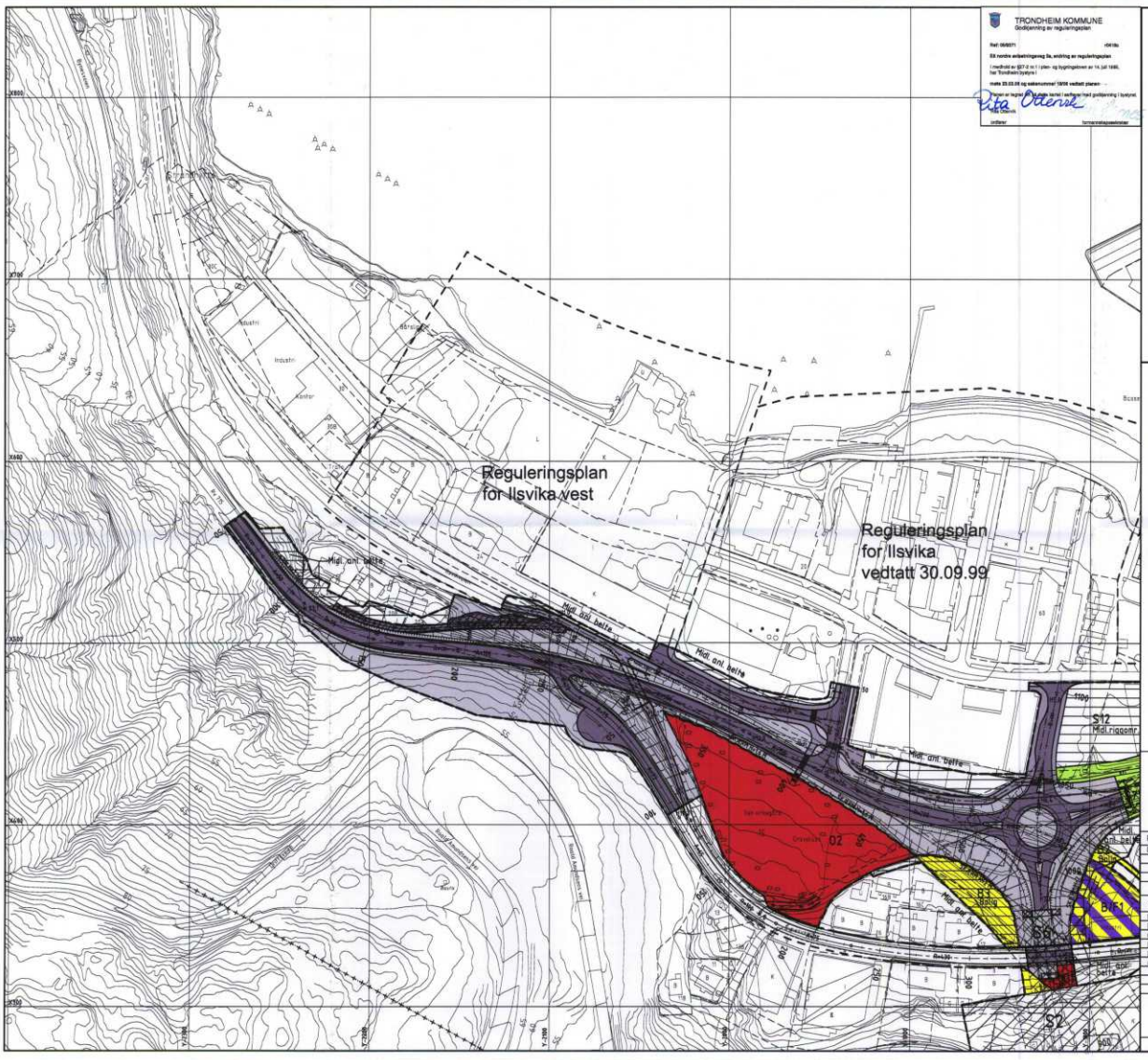
formannskapsekretær

R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Wullumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Vullumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 0416/01 0416c

Dir. nordre avlastningsveg ila, endring av reguleringsplanen

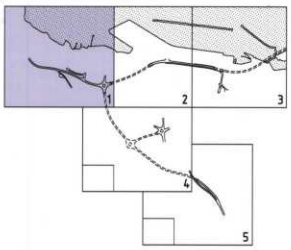
I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, for Trondheim kommune:

vedtatt 30.09.99 og sist endret/rettet 19/06 vedtatt planen

Planen er laget på grunnlag av/med følgende tema i overgangen med godkjenning i bystyret:

Vidar Ottesen
Vidar Ottesen
stadfester
formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig tebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel S1
- Tunnel S2
- Elvert
- Bestemmelsesområder, anleggsbe ltter, midlertidig reguleringsbestemmelser

FELLESOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL
(Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bolig, forretning

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- STØYSKJERM
- MUR
- AVKJØRSEL
- BOM
- OMRISS AV BEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

0 5 10 20 30 40 50
ÅVSTANSE 1 M

Koordinatsystem Trondheim lokal

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	TI			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring	24.08.2004	JEL
Delegasjonsvedtak	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 - 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

KONSULENT: MULTICONSULT

DATO 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 1av5

TEGNET TI/BN

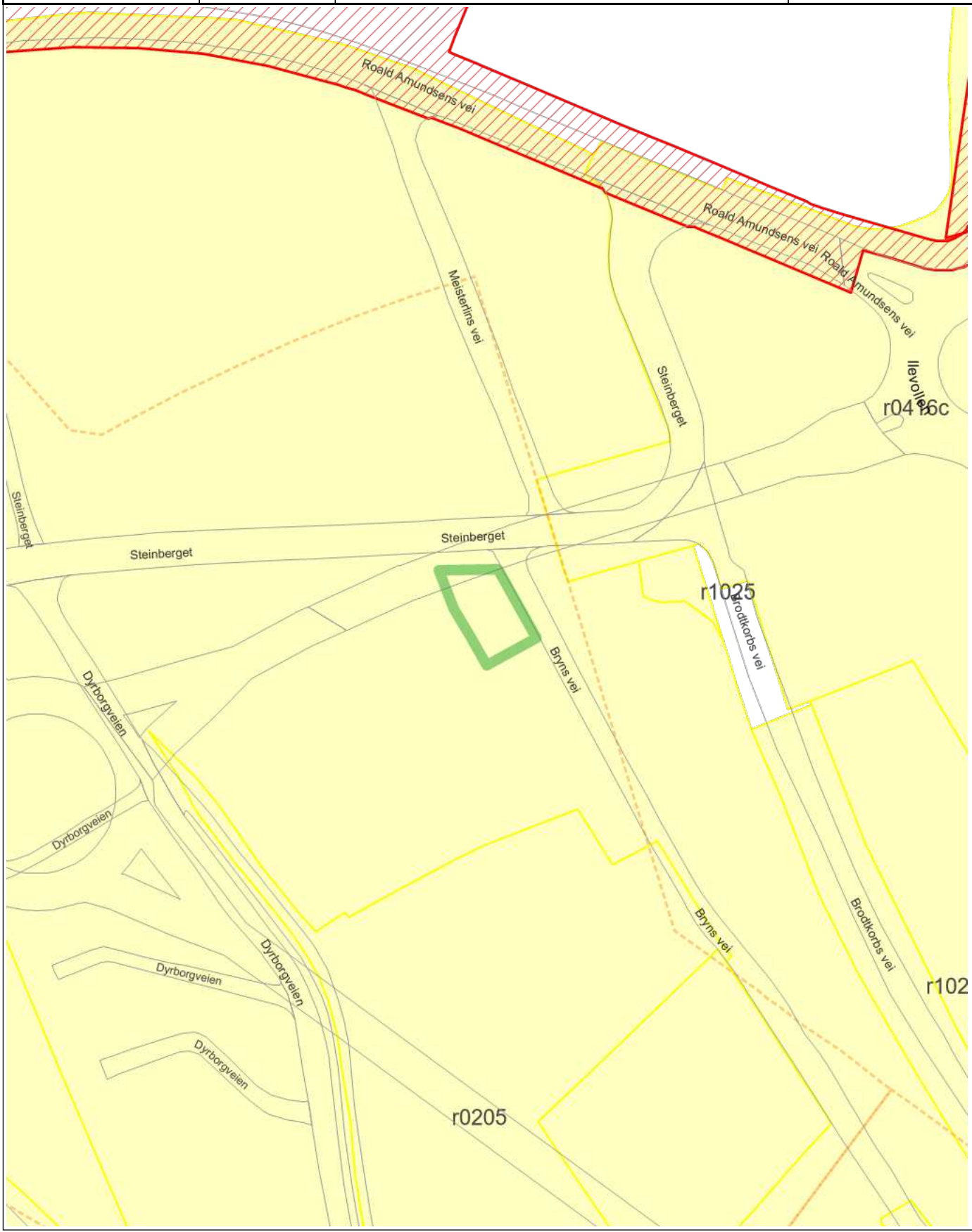
SAKSBEH. JEL

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinberget 7 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

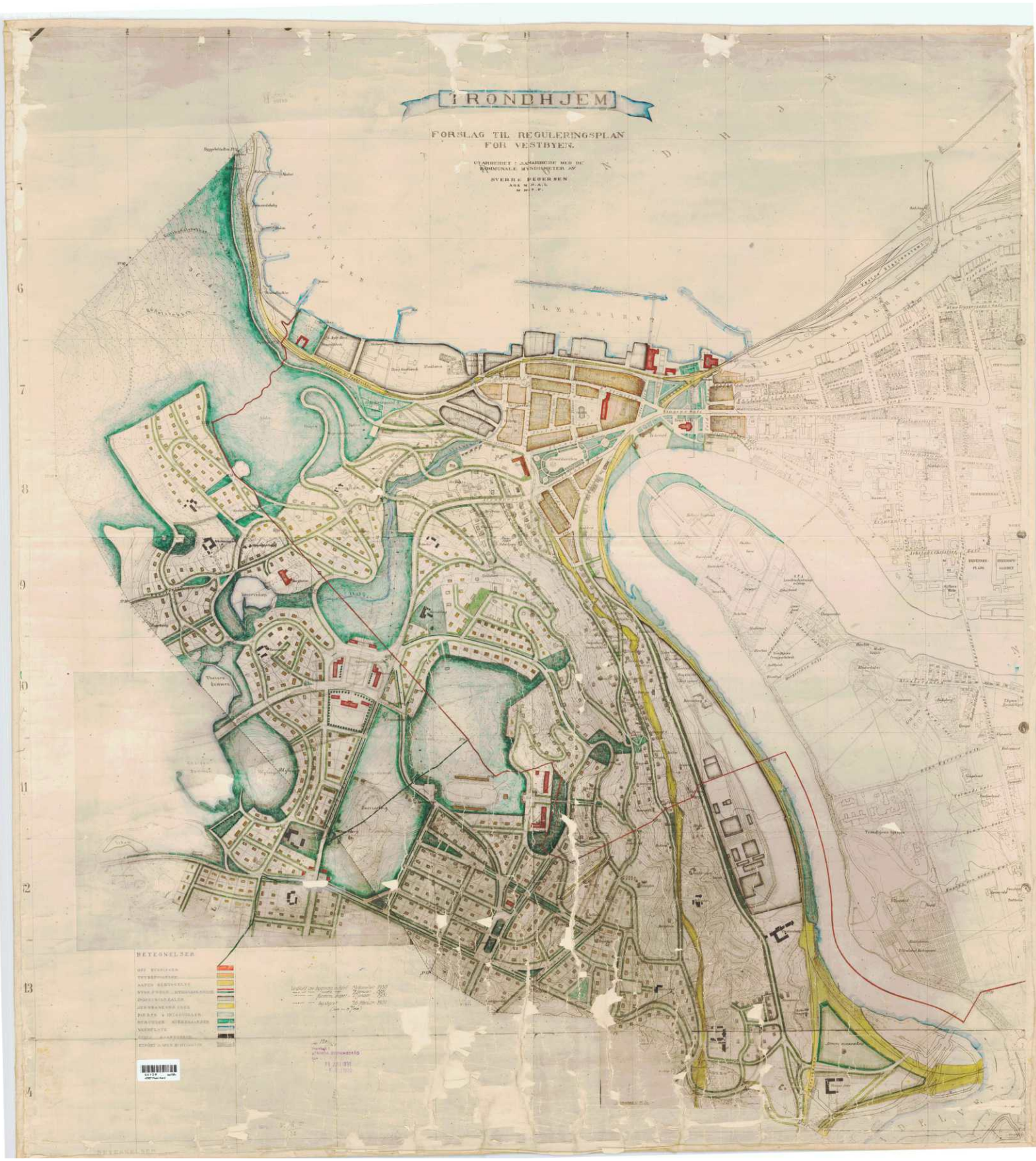
Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


TRONDHJEM
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR VESTBYEN.
UTARBEIDET I SAMARBEIDE MED DE
KOMMUNALE MYNDIGHETER AV
SVERRE PEDERSEN
BETEGNELSER

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinberget 7 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - marka


Turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Sporveg


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Fjernveg


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Grav og urnelund


Bane


Havn


Blå/grønnstruktur


LNFR


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm


Ferdsel


Småbåthavn


Fiske

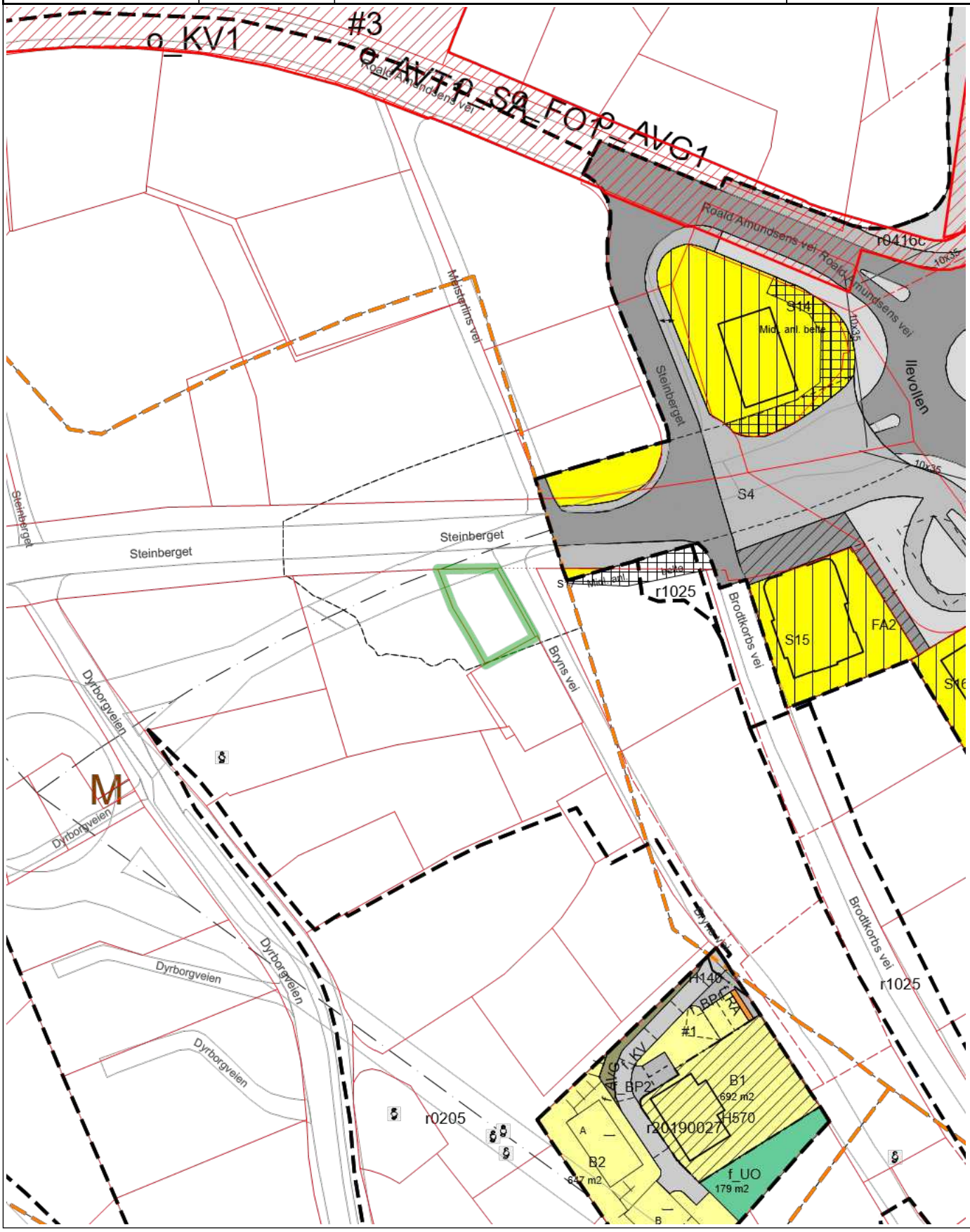

Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

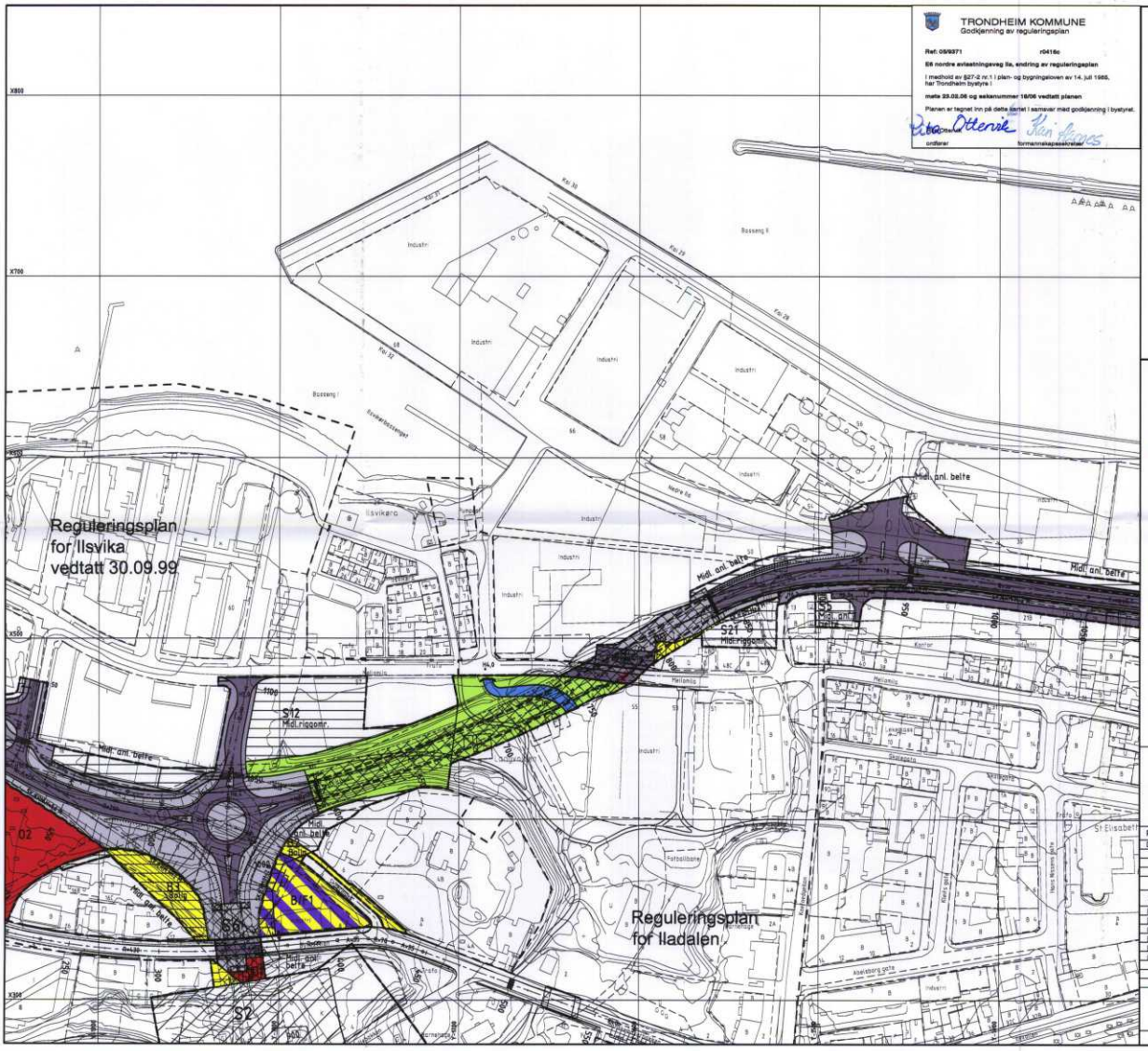
Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinberget 7 7017 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Restriksjonsområde flyplass
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 05/9371 r0416c

E6 nordre avlastningsveg Ila, endring av reguleringsplan

I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i

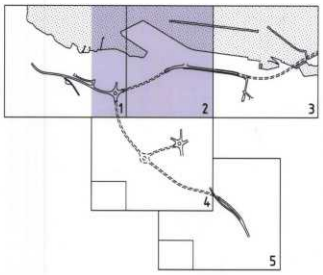
møte 23.02.06 og saksnummer 16/06 vedtatt planen

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

Peter Ottervik — Kari Flages

ordfører — formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



r0416c Kart/Tegninger

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel S1
- Tunnel S2
- Kulvert
- Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bebyg. formelmring

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Mur
- Avkjørsel av avkjørsel
- Bom
- Omriss av bebyggelse som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avstand i m: 0 10 20 30 40 50

Koordinatsystem Trondheim lokal

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	IS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet	24.08.2004	JEL
Delegasjonsvedtak	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 – 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

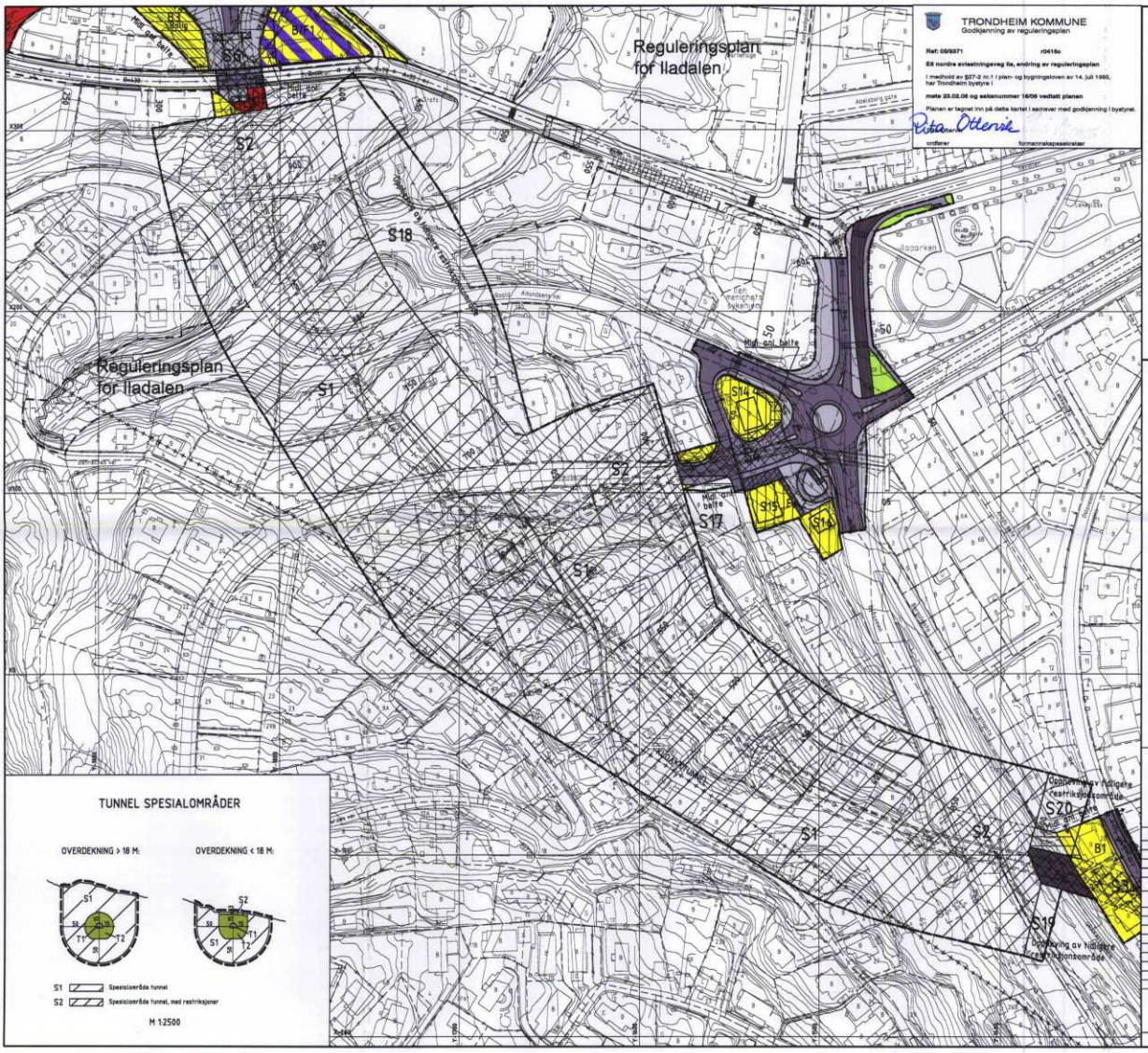
PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

KONSULENT: MULTICONSULT

DATO 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 2 av 5

TEGNET TV/BN | SAKSBEH. JEL



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 05/9371 r0416c

E6 nordre avlastningsveg Ila, endring av reguleringsplan

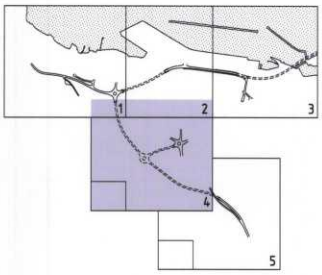
I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1965, har Trondheim bystyre i

møte 23.02.06 og saksnummer 19/06 vedtatt planen

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

ordfører | formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Arvet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel, S1
- Tunnel, S2
- Kulvert
- Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bolig, forretning

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Mur
- Anvisning av avkjørsel
- Bom
- Bygg som skal bevares
- Bygg som forutsettes fjernet

0 10 20 30 40 50
Ekvidistanse 1 m

Koordinatsystem Trondheim lokal

TUNNEL SPESIALOMRÅDER

OVERDEKNING > 18 M: OVERDEKNING < 18 M:

S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restriksjoner

M 1:2500

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	TI			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet	24.08.2004	JEL
Oppstartsmøte/Befaring	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 – 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

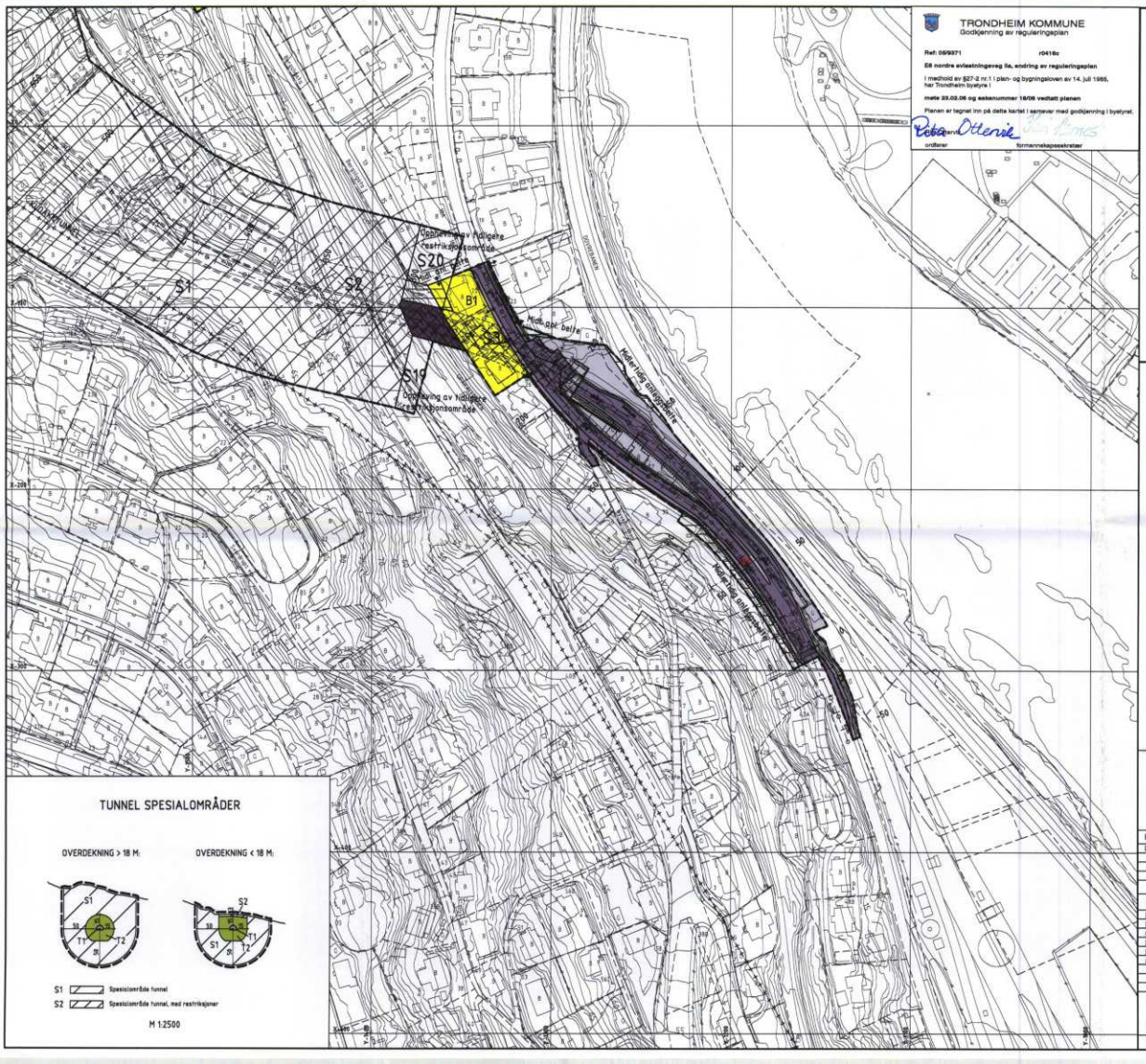
KONSULENT: MULTICONSULT

DATO: 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 4 av 5

TEGNET: TI/BN

SAKSBEH.: JEL


S1
S2
S20
B1
S19
Gang- og sykkelveg
Kjørevei
Adkomst gnr. 68/1
Adkomst gnr. 68/1
Adkomst gnr. 68/1

etakst®

15.06.2025 Ref **r7nnu**

OPPDRAGSGIVER
Melous D Sørlie
melus87@hotmail.no
406 36 631

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 12.06.2025

STEINBERGET 7, 7017 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 421 BNR 226 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS DYRBORG

Meglers verdivurdering

4 750 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 750 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	-	-	-	-	-
Tomt					185,7 m²	

Byggeår	1924
Soverom	5
Etasje(r)	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Mellomila 28, 7018 Trondheim	16.09.2021	6 750 000	0	6 750 000	1984	153 m²
2	Møllebakken 15, 7018 Trondheim	07.05.2024	7 400 000	0	7 400 000	1909	144 m²
3	Mellomila 6, 7018 Trondheim	13.06.2025	7 790 000	0	7 790 000	1920	181 m²

Frittliggende enebolig i et svært sentralt og attraktivt strøk i Steinberget. Boligen er pt benyttet for utleie med 4 (mulig 5) soverom. Boligen holder en relativt lav standard. Lokasjon og boligtype er etterspurt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

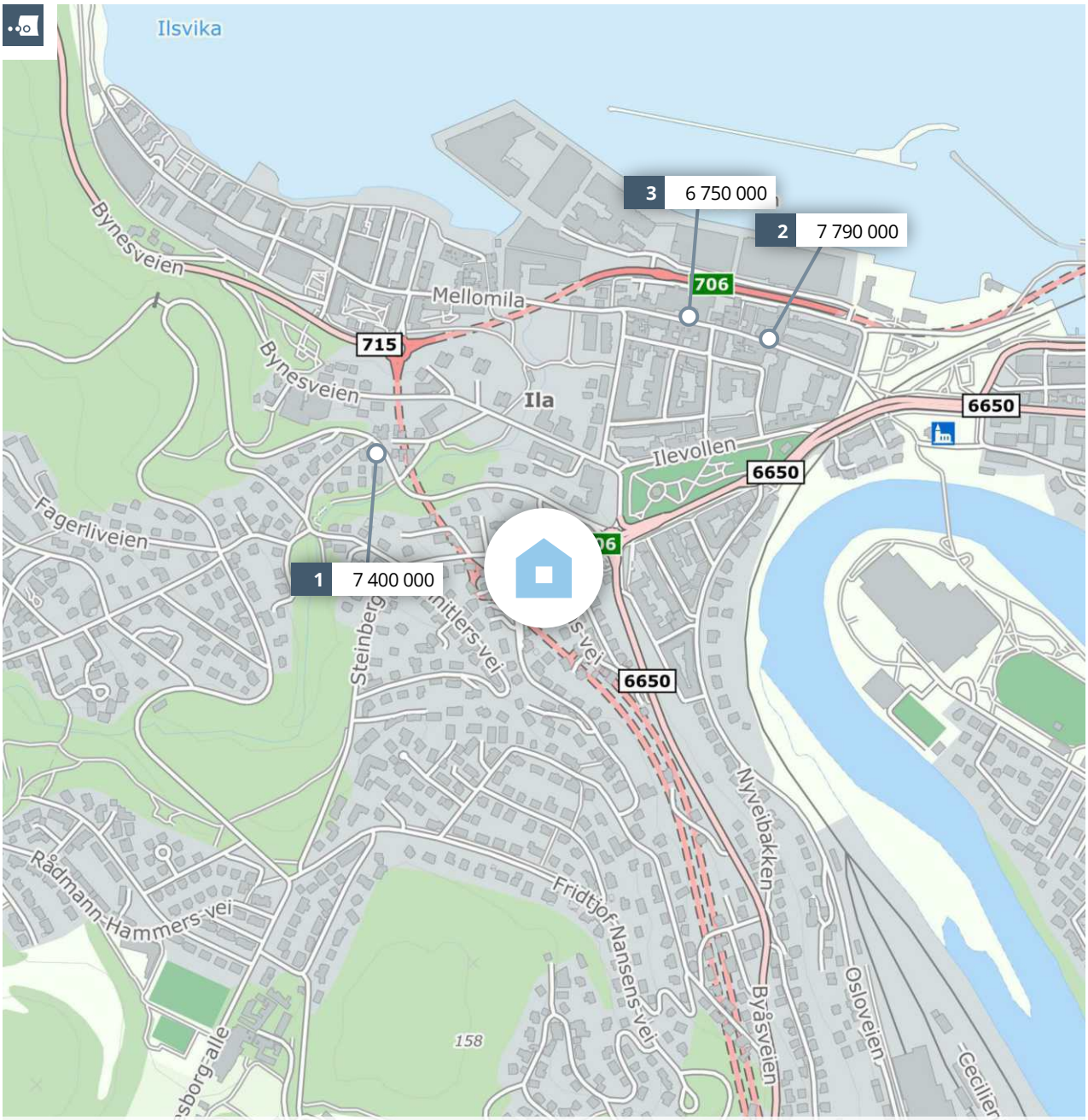
Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Leif Zahl
Trondheim Eiendomsmegling as
leif.zahl@privatmegleren.no
+47 470 17 231

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

STEINBERGET 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 15.06.2025

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinberget 7, 7017 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 421 BNR 226 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS DYRBORG

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	45 673
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						186 m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Møllebakken 15				07.05.2024	7 490 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**51 389**
	144 m²	1909	401 m²	3 sov						
2	Mellomila 6				13.06.2025	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**43 039**
	181 m²	1920	230 m²	3 sov						
3	Mellomila 28				16.09.2021	6 990 000	**6 750 000**	-	6 750 000	**44 118**
	153 m²	1984	139 m²	7 sov						

Frittliggende enebolig i et svært sentralt og attraktivt strøk i Steinberget. Boligen er pt benyttet for utleie med 4 (mulig 5) soverom. Boligen holder en relativt lav standard. Lokasjon og boligtype er etterspurt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.12.2021		08.12.2021	-	3 650 000	-	3 650 000	2
22.09.2018	11.10.2018	30.10.2018	3 200 000	3 500 000	0	3 500 000	
20.05.2010	27.05.2010	05.07.2010	2 790 000	2 650 000	-	2 650 000	
01.07.2005	07.07.2005	19.08.2005	2 200 000	2 230 000	-	2 230 000	
18.04.2001		13.07.2001	1 150 000	1 300 000	-	1 300 000	
02.07.1997		02.07.1997	-	800 000	-	800 000	
29.09.1994		29.09.1994	-	550 000	-	550 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Salg off market til nærmeste nabo uten bistand fra megler.

Eneboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

39
eneboliger til salgs

10.4M
10.1M
9 652 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Eneboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

69
eneboliger solgt

8 950 000 Salgspris i snitt
8 947 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 673 Steinberget 7 Totalpris 4 750 000
40 102 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
37 828 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Steinberget 7, 7017 Trondheim
Gnr. 421, Bnr. 226, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251185

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
