PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SVERRESBORG ALLE 8K

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sverresborg alle 8 K
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1954
BRA: 124 m^2
BRA-i: 120 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	23	6	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Sverresborg alle 8 K
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/35037

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 TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
Det kan ikke utelukkes noe råte på nedre del mot bakken av panelet.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

For å unngå blærer på vegg med linoljemaling, vil det være behov for å skifte panel.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Fordelerskap er plassert på bad i kjeller for den nye installasjonen.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2
Ny del av vannrør får TG-1.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad i kjeller

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

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad i 1 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er i kjeller innredet kjellerstue, det er etablert rømningsvindu på kjellerstue, men rommet er ikke søkt til varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2025

Rapportdato
7.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Vea**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Pål Levold**
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: **Sverresborg alle 8 K, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	423	Bruksnr:	383	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er bygget i 1951.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tre. Det samme gjelder etasjeskillere samt at utvendig fasade består av stående kledning. Takkonstruksjonen har saltak form tekket med takpanner. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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)
Kjeller	38	38	0	0	0
1. etasje	45	41	4	0	23
2. etasje	41	41	0	0	11
Totalt m²	**124**	**120**	**4**	**0**	**34**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	38	30	8	Kjellerstue, gang og bad	Bod
1. etasje	41	41	0	Entre, gang, 3 soverom og bad.	
2. etasje	41	41	0	Stue og kjøkken.	
Totalt m²	**120**	**112**	**8**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om at drenering mot sør er byttet i 2010 og drenering mot nord er byttet i 2014. Mot sør er det montert fuktsikring og isolasjon på grunnmur.
Drenering mot nord er byttet av tidligere eier.

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

Oppsummering av drenering **TG-1**

Drenering for boenheten er oppgradert. Det er et rekkehus og det er ikke kjent hva naboer har oppgradert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på svikt i dreneringen. Det er målt en fuktprosent på 18.1.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Det er vegger av støpt betong i kjeller.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet rom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som opp mot faregrensen for utvikling av skader. Men denne er ikke over faregrensen ved målingen.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Type	Terrasse
Det er terrasse i impregnert og malt utførsel i 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ikke kjent når terrasse er pusset opp eller oppført, men dette er gjort etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting 1 etasje.

Type	Platting
Platting i impregnert utførsel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer og dører i 2003 og 2009.	
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**

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Det er stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panelet mot sør er skiftet i 2015, ref tidligere salgsoppgave.	
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
Det kan ikke utelukkes noe råte på nedre del mot bakken av panelet.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å unngå blærer på vegg med linoljemaling, vil det være behov for å skifte panel.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er foretatt en begrenset inspeksjon av loftet. Det er liten luke og vanskelig adkomst.	
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-1**

Det er noen fuktmerker på kaldloftet, men de anses å være eldre og uten betydning nå.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak konstruksjon.	
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er i tidligere salgsoppgaver skrevet at taktekking ble byttet i 2002.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.12 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**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er teglsteinspipe som er avsluttet ved gulv i 2 etasje og det er innsatt stålrør i pipe i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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-1**

6.15 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 profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, kjøle og fryseskap og stekeovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er i kjeller innredet kjellerstue, det er etablert rømningsvindu på kjellerstue, men rommet er ikke søkt til varig opphold.

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

Det er brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør i støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider på deler av avløpsrør ifbm oppussing av badene.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er rør av kobber og deler er byttet til rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av badene.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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**

Fordelerskap er plassert på bad i kjeller for den nye installasjonen.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2
Ny del av vannrør får TG-1.

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.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er utført el-kontroll den 07.06.2023. Avvik er blitt rettet opp.

6.21 Varmtvannsbereder

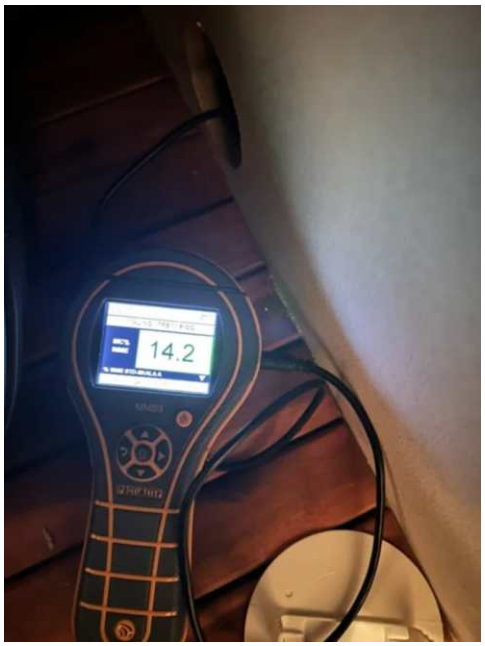
Plassering bereder
Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boligen og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Bad i kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Himlingsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet i kjeller ble pusset opp i 2013.	
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?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er sluk under badekar med inspeksjonsluke på innebygget badekar. Det er sluk ved vaskemaskin og varmtvannstank.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badekar med dusjgarnityr, servantskap med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

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**

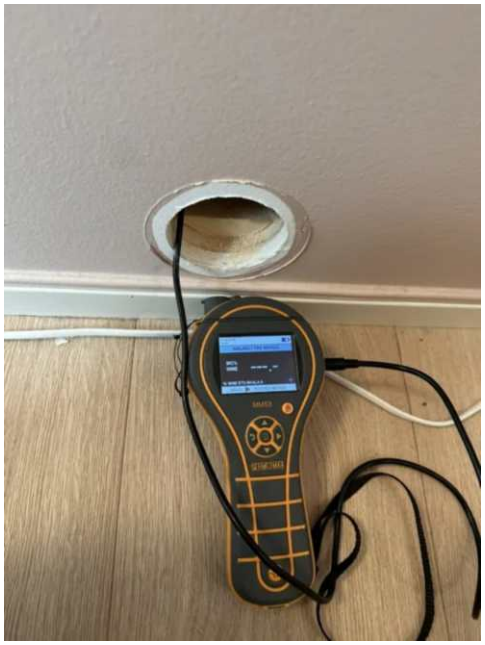
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod mot våtsone.
Det er målt 14,2 vektprosent, det bemerkes at bunnsvill ligger direkte på betonggulv og det er lite sannsynlig at det er lagt fuktsperre i gulv med tanke på byggeår.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Bad i 1 etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Himlingsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad ble fornyet i 2005, ref tidligere salgsoppgave.

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?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjsnisje, vegghengt toalett og servantskap med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekk på baderommet.	
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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

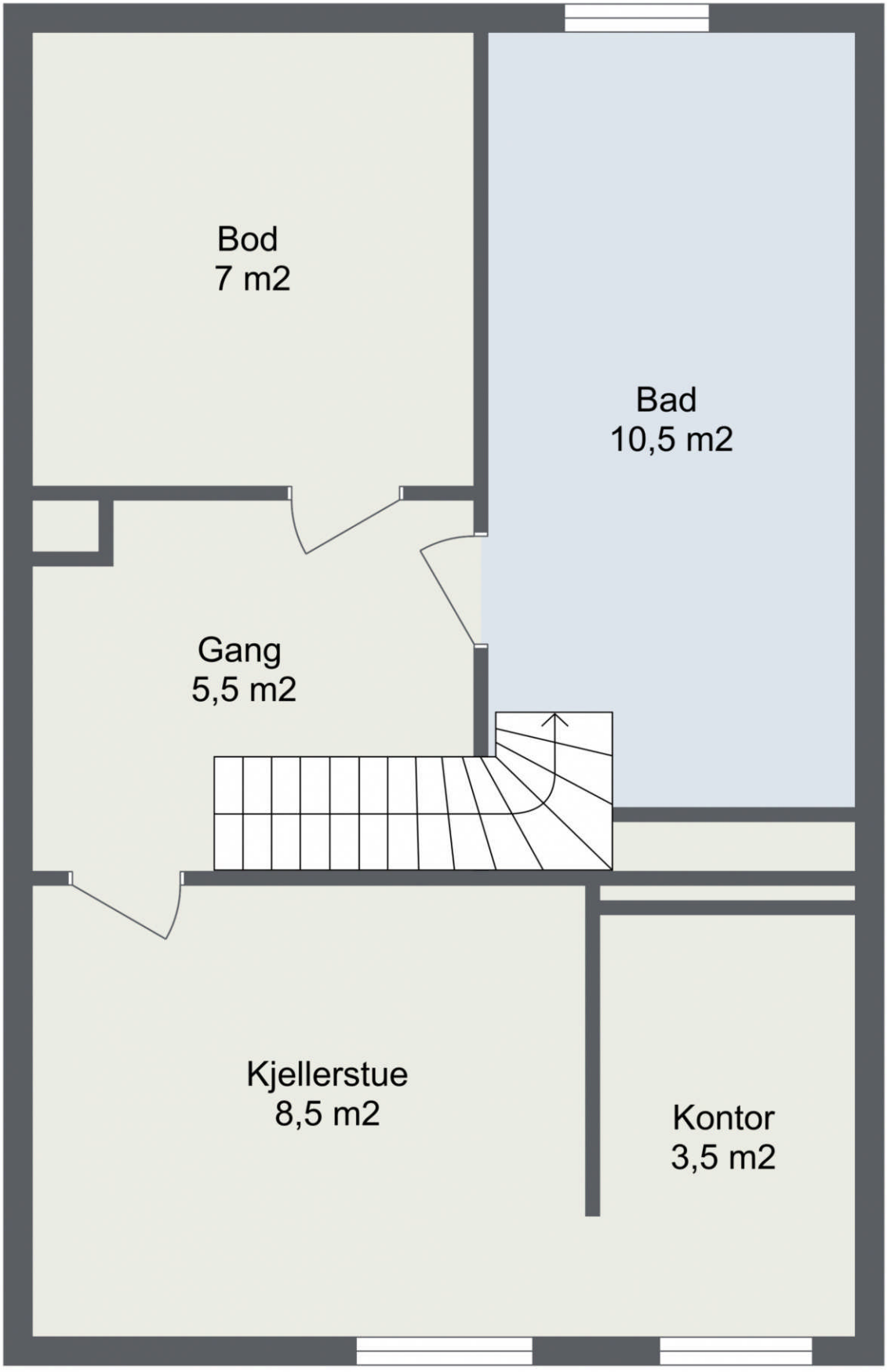
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

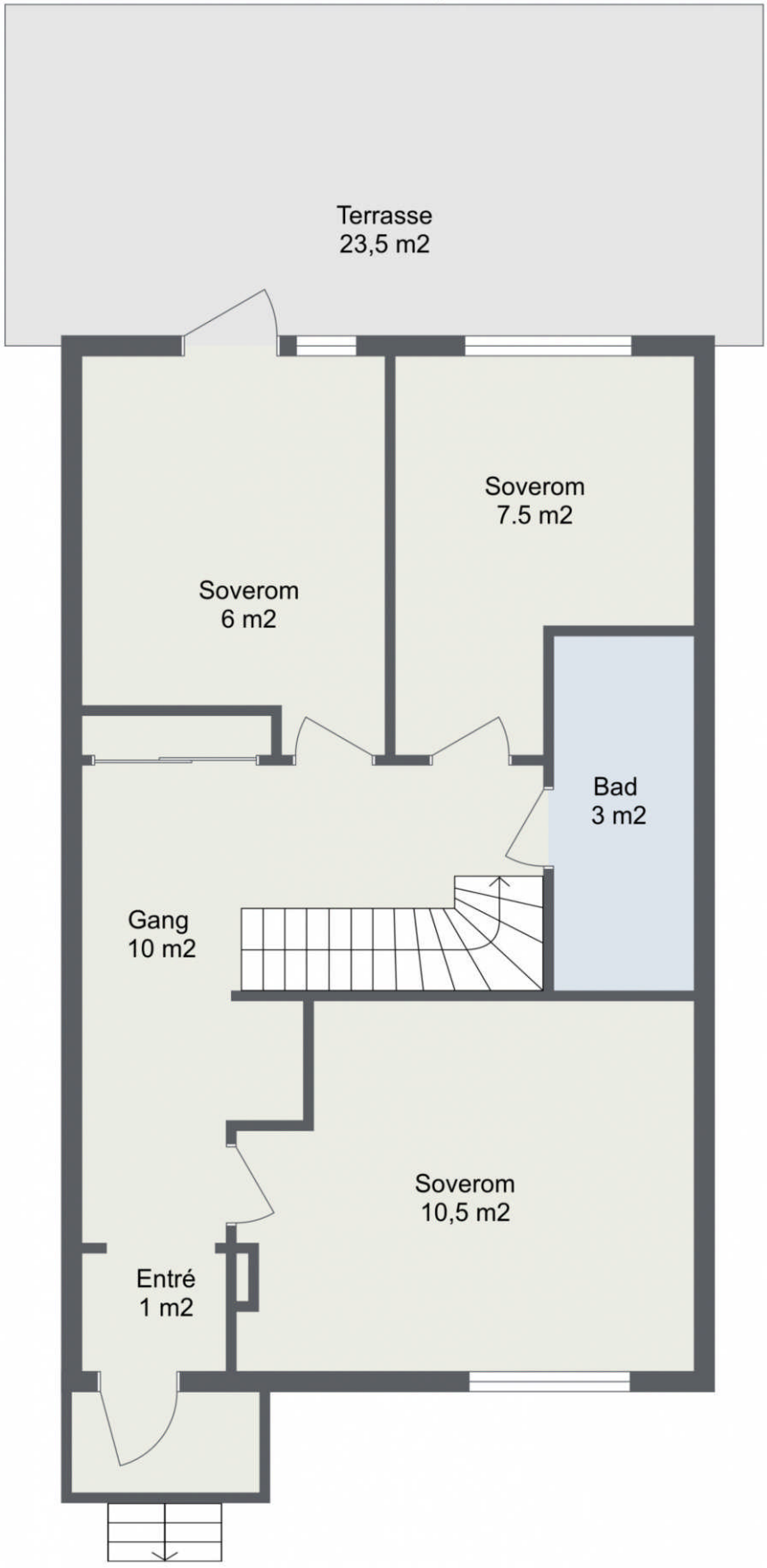
Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kjeller



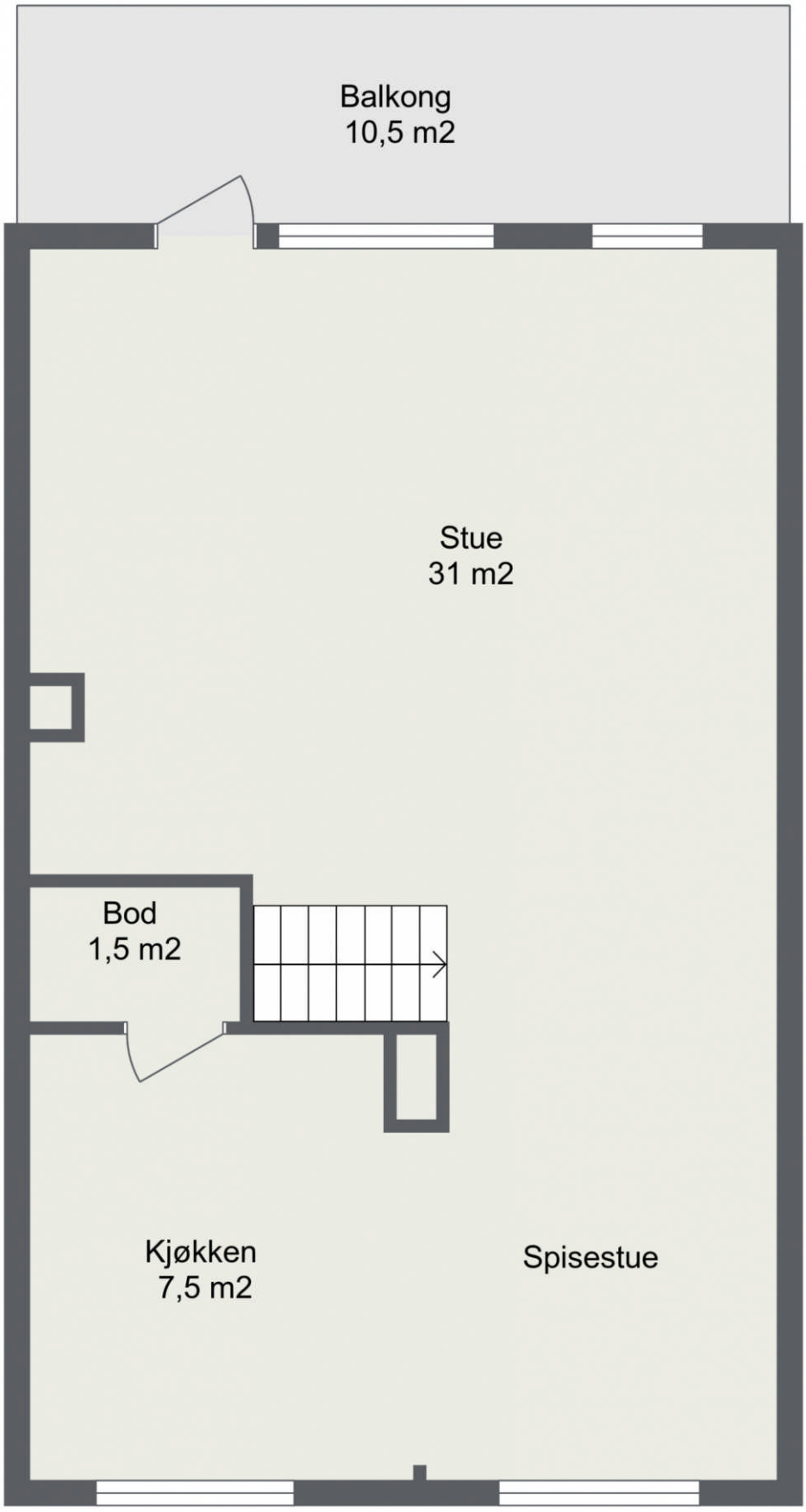
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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).

2. Etasje

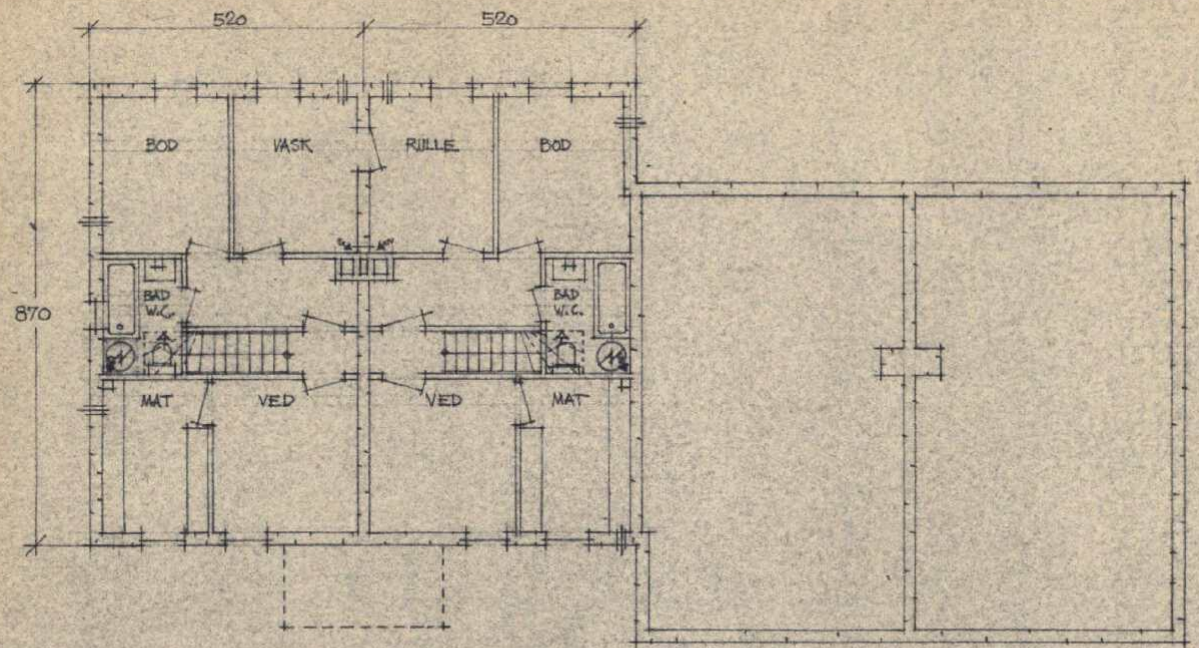


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Fremlagt i bygningsrådet 2 8. 1. 1953

Sverresborg Allé 8.

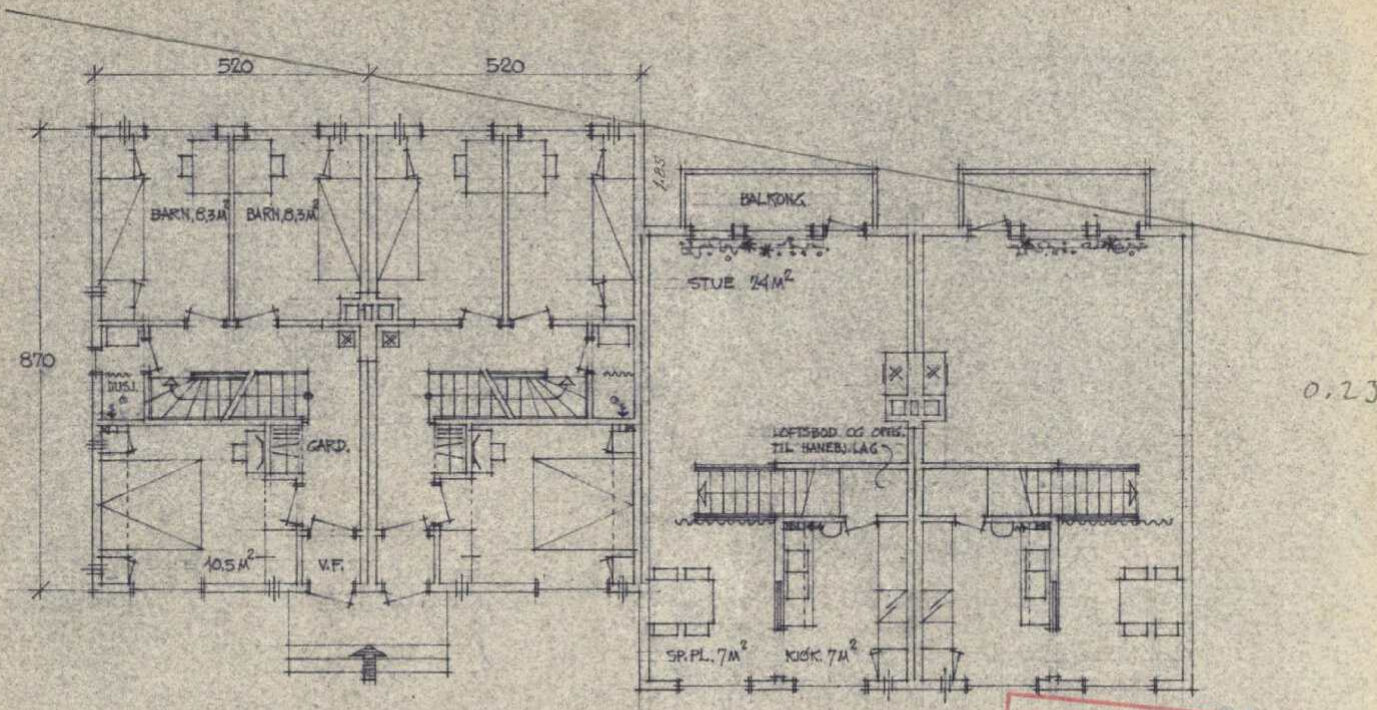


PLAN AV KJELLER.

Byggerådsjnr. A-443/52
Utlevert den 28. 1. 1953

BRANNVESENETS BYGGELAG	20-1-53
REKKEHUS PÅ "NØISOMHET"	98/007
PLAN AV KJELLER.	1:100
OTTAR HEGGENHOUGEN, ARK. N.T.H.	

Fremlagt i byggingsrådet 2 8 1 1953



PLAN AV 1. ETG.

PLAN AV 2. ETG.

0,23

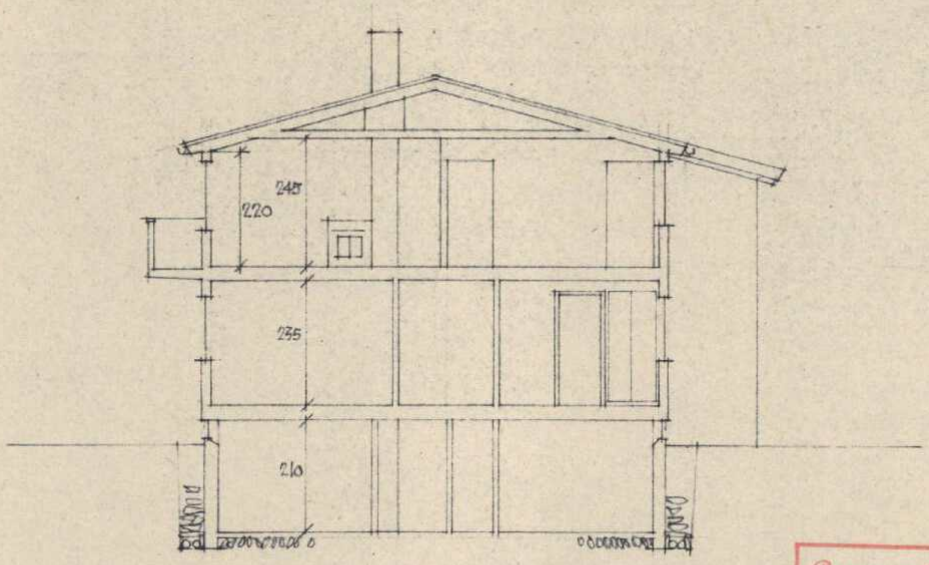
Byggn.rådsj.nr. 44.443/52
Mottatt den 2 8 1 1953

godkj. den 17. og 18. april 1953

BRANNVESENETS BYGGELAG	20-1-53
REKKEHUS PÅ "NØISOMHET"	98/008
PLAN AV 1. OG 2. ETG.	1:100
OTTAR HEGGENHOUGEN, ARK. N.T.H.	

Fremlagt i bygningsrådet 2 8 1. 1953

2100
gyn 72



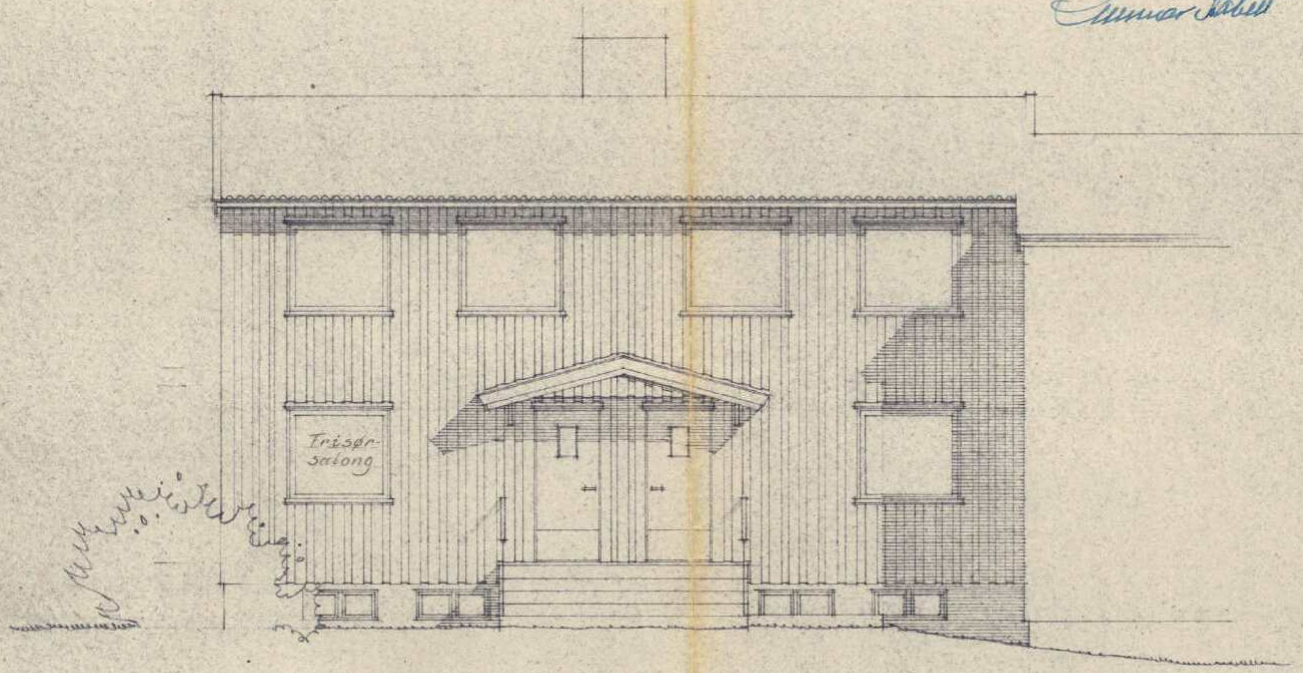
Bygn.rådjnr. 44.443/52.
Mottatt den 2 6 1. 1953

BRANNVESENETS BYGGELAG	20-1-53
REKKEHUS PÅ "NØISOMHET"	38/008
SNITT	1:100
OTTAR HEGGENHOUGEN, ARK. N.T.H.	

Bd.

Bygn.rådsjnr. 443/52
Mottatt den 1 - 8. V 1953

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 6. V. 1953



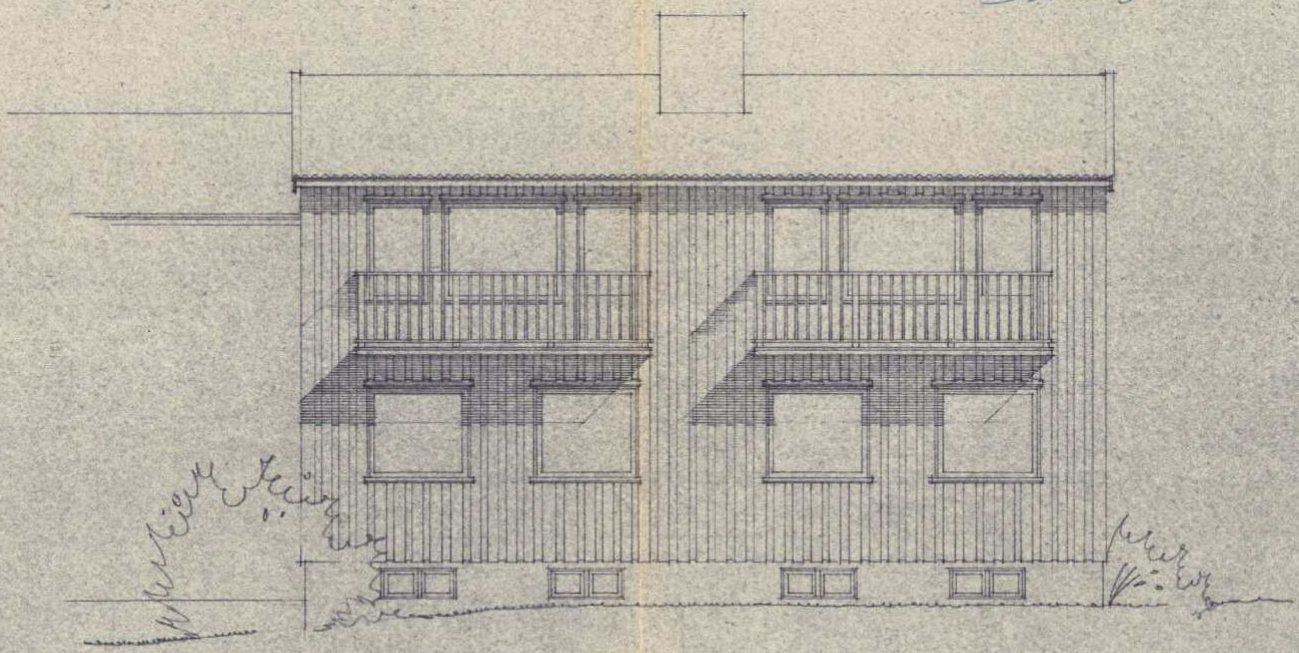
Sverresborg alle 8

BRANNVESENETS BYGGELAG	11.2.53
REKKEHUS PÅ "NØISOMHET"	98/017
FASADE MOT NORD	1:50
OTTAR HEGGENHOUGEN, ARK. N.T.H.	

Bygningsdirektoratet
Mottatt 4. V 1953

Ref. 443/52

Approbert av bygningsrådet
under forutsetning av
6. V. 1953



Sverresborg alle 8

BRANNVESENETS BYGGELAG	14.2-53
REKKEHUS PÅ "NØISOMHET"	98/019
FASADE MOT SYD	1:50
OTTAR HEGGENHOUGEN, ARK. N.T.H.	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251147

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Vea	Pål Levold

Gateadresse
Sverresborg alle 8K

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114251147

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilfelle med lukt på bad - viste seg å være forårsaket av dårlig vannlås under servant. Vannlås skiftet av Trondheim VVS i 2023. Ok etterpå.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæring: Nytt bad i u.etg. utført i 2013 av Bad og våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet fra 2013. I vår eietid: Skifte av vannlås, Trondheim VVS

Arbeid utført av: Bad og våtrom, Trondheim VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kilde: Forrige eiers egenerklæring.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse: Avvik funnet ved feiing m/ tilstandsrapport i 2024. Rehabilitering utført av Møre Pipe i 2024. Tiltaket er omsøkt før oppstart, og godkjent med ferdigattest fra Trøndelag Brann og Redningsvesen, 07.01.2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Engangstilfelle med mistanke om mus. Forsikringssak med oppfølging fra Anticimex. Anbefalt tiltak fra Anticimex var ettermontering av ekstra musesperre (musebørste) der det var små hulrom bak bordkledning. Montering er utført.

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: Vintervoll: Montering av elbil-lader (2022), retting av avvik etter el-tilsyn (2023), stikkontakter/lysbrytere ved etablering av barnerommene (2025). Fra forrige eiers egenerklæring: El-arbeid utført av Carleif Elektro. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid fra Vintervoll. Samsvarserklæring fra Carleif Elektro foreligger ikke, men det er i ettertid utført offentlig eltilsyn av det elektriske anlegget i boligen.

Arbeid utført av: Vintervoll og Carleif Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 114251147

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-tilsyn 2023. Vintervoll rettet feil/mangler som ble påpekt i kontrollrapport fra el-tilsyn. Tensio har i brev 13.02.2024 bekreftet at de har mottatt dokumentasjon på at feil og mangler er utbedret, og saken avsluttet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader. Montert på husvegg.

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

Beskrivelse: Drenering skiftet i 2010 og 2014/2015 iht. tilstandsrapport fra forrige salg (2018). I rapporten er det opplyst at forrige eier selv skiftet dreneringen mot hagen.

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

Beskrivelse: Deler av kjeller (oppholdsrom+bad) innredet av forrige eier i 2013. Ikke byggemeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapport fra Gjensidige/Anticimex ifbm. forsikringssak ved mistanke om mus (se tidligere punkt). Det er tidligere utført en fuktmåling mot badene, kjeller og på kaldloft. Vi ble informert om noe forhøyet fukt i taktro, mulig pga. kondens ved temperaturendringer mildvær/frost. Takstrapport anser dette for å være uten betydning nå. For badene og kjeller samsvarer takstrapport med hva vi fikk opplyst ved tidligere måling.

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: Boligen er opprinnelig bygget på festetomt. Vi kjøpte ut vår tomt i 2024 og festekontrakten er derfor slettet. 1/20 av gnr/bnr 423/5 følger eiendommen. 423/5 er et realsameie fra 1958. Det omfatter lekeplass, privat vei mellom rekkehusene, samt areal mellom rekkehusene i Sverresborg allé 8A-M og Rådmann Hammers vei 1, 3, 5 og 7. Eierbrøk 1/20 pga. det er totalt 20 boliger tilknyttet 423/5. Ifbm. installasjon av fiber til husvegg (ved p-plass) i 2024 er det signert grunnrettsavtale med Telenor for tillatelse til fremføring av kabel m.m.

Document reference: 114251147

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 114251147

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Vea	f182bfde50913672a4ed74 29868e1c7d8e3b5241	04.09.2025 20:43:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Levold	299b8e42c96e013b71f39 b51a3d7136edde1aad9	04.09.2025 20:57:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251147

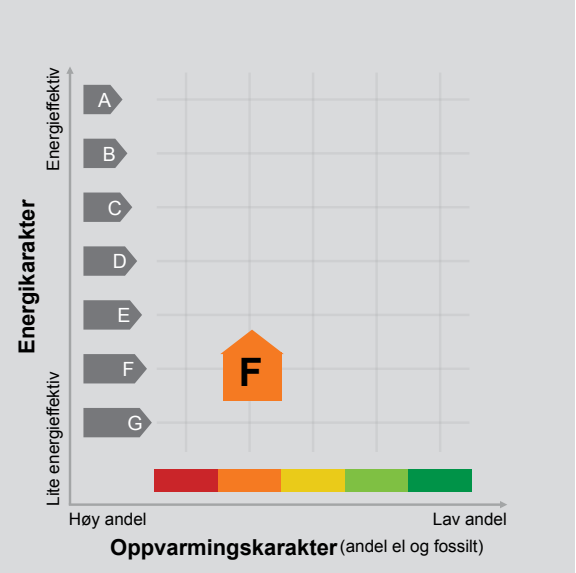
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Sverresborg alle 8K
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182792551
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163892
Dato	03.09.2025



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.

VEDTEKTER FOR BRANNVESENETS HUSEIER ;
VEDTATT PÅ KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING 29.4.86

1. Brannvesenets Huseierlag er en sammenslutning av 20 huseiere hvis rekkehus m/tilhørende hage og fellesareal tidligere har tilhørt Brannvesenets B/L.

2. Huseierlagets formål er å administrere og vedlikeholde medlemmenes felles eiendom, felles innretninger og felles utstyr, samt å virke for andre fellesinteresser i det tidligere borettslagsområde.

3. Alle nåværende og senere huseiere plikter å være medlem av laget.

   Medlemmene plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter og å utføre de pålegg som styret utferdiger i henhold til vedtektene.

4. Til hver boligenhet hører en ideell 1/20 del av lagets felles eiendom. Eierandelen og boligenhetens eierforhold er fast sammenknyttet, og overdragelse av festerett kan bare skje samlet til kjøper av boligenheten.

   Hver huseier skal normalt dekke 1/20 del av de utgifter som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av huseierlagets formål.

5. Generalforsamlingen kan med simpelt flertall beslutte at hver huseier til dekning av disse utgifter skal betale en årlig kontingent til huseierlaget. Beløpets størrelse og betalingsmåte fastsettes av generalforsamlingen.

6. Huseierlagets øverste organ er generalforsamlingen, som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

   Innkalling skjer skriftlig til samtlige medlemmer med minst åtte dagers varsel.

   Følgende skal behandles:
   1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
   2. Valg av styre, varamenn, revisor og eventuell regnskaps fører.
   3. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret, revisor og regnskapsfører.
   4. Budsjett for inneværende driftsår og fastsettelse av årlig kontingent til Huseierlaget.
   5. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.
   6. Eventuelt.

7. Når styret beslutter det eller det kreves skriftlig av minst halvparten av medlemmene, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Innkalling gis med åtte dagers varsel. Når intet annet er sagt i vedtektene, fattes vedtak med simpelt flertall blant de frem møtte. Hver huseier har en stemme.

   Endring av vedtektene krever 2/3 dels flertall blant de fremmøtte.

8. Huseierlagets styre består av formann, nestformann og sekretær. Disse velges av generalforsamlingen for ett år ad gangen. Formannen velges separat. Nestformannen og sekretæren er i nevnte rekkefølge varamenn for formannen.

   Huseierlagets signatur innehas av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.

9. Styret forestår den daglige drift og ivaretar huseierlagets interesser.

   Styret plikter å sørge for at generalforsamlingens vedtak gjennomføres uten unødige forsinkelser.

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**423**	**383**	**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.



25.08.2025 08:50:16



25.08.2025 08:50:16

Areal og koordinater

Areal: 160,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033404,31 Øst: 567684,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033389,91	567679,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,40	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033405,04	567682,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,86	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033411,78	567683,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,10	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033419,74	567685,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,27	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033417,53	567688,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,36	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033417,07	567690,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,58	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033387,99	567684,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,49	Ikke hjelpelinje		11	

R 513, 44: 17.03.52.

Vedtekter

i forbindelse med reguleringe-, utparselleringe- og bebyggelsesplan for eiendommene Hammersborg og Foreningen samt et mindre areal av eiendommen Nöisomhet (Wullumsgården).

.....

For arealet skal gjelde bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim stadfestet av departementet den 20. oktober 1928, kap. III, 4. sone. Bortsett fra sanatoriebygningen på eiendommen Foreningen, gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bebyggelsen skal være i overensstemmelse med planen og bestå av tomannsboliger og rekkehus i inntil to fulle etasjer. Planen angir bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veger, tomtegrenser og eiendomsgrenser samt byggeflukt og bygningenes lengderetning.

2. Gesimshöyde for all bebyggelse regnet fra terreng må ikke overskride 7,5 m. Innenfor området må det for de enkelte typer gjennomföres ens takform og takvinkel. Takvinkelen må i alle tilfelle fastlegges mellom 30° - 45°. Taktekningen skal være ens og bestå av röd krumstein.

3. Garasjer for de enkelte hus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller. Eventuell fellesgarasje plaseres i forbindelse med butikksentret.

4. På det areal som er reservert til forretningsbebyggelse kan oppföres våningshus med butikker og tilhörende lagerhus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjetall og höyde være overensstemmende med den övrige bebyggelse i ströket.

5. Gjerders utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

6. Husfarge må godkjennes av bygningsmyndighetene.

7. Planeringsplan innsendes sammen med byggeanmeldelsen for godkjennelse.

8. Detaljutformningen av skinedfarten, det övrige friterreng og bekkelöpet fastlegges av parkvesenet etter de retningslinjer som planen antyder.

9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

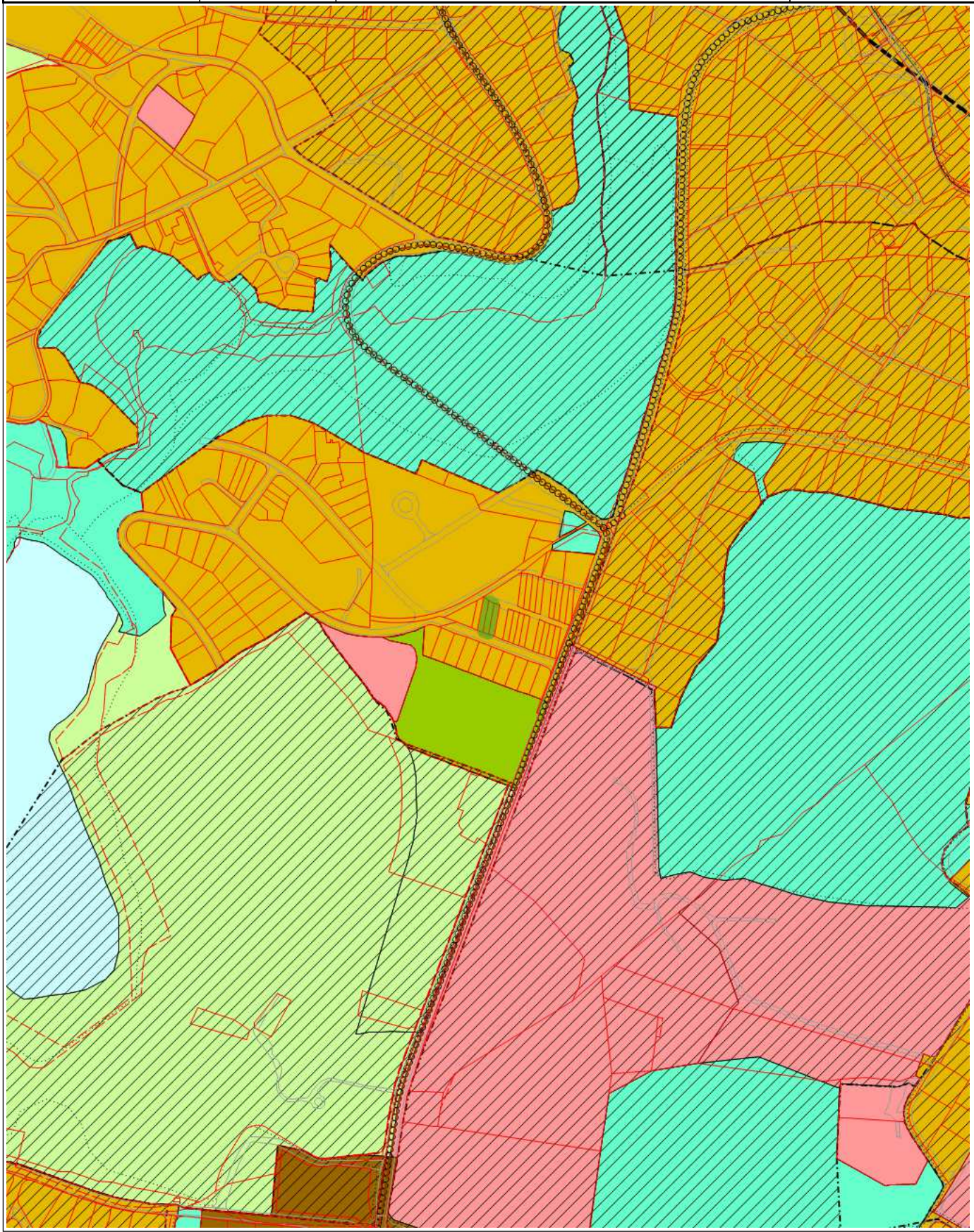
.....

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresborg alle 8K 7020 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


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


LNFR


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresborg alle 8K 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresborg alle 8K 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


RpBestemmelseOmråde


Idrettsanlegg


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Kjøreveg


Fortau


Gang-/sykkelveg


Gangveg/gangareal/gågate


Sykkelveg/-felt


Annen veggrunn - grøntareal

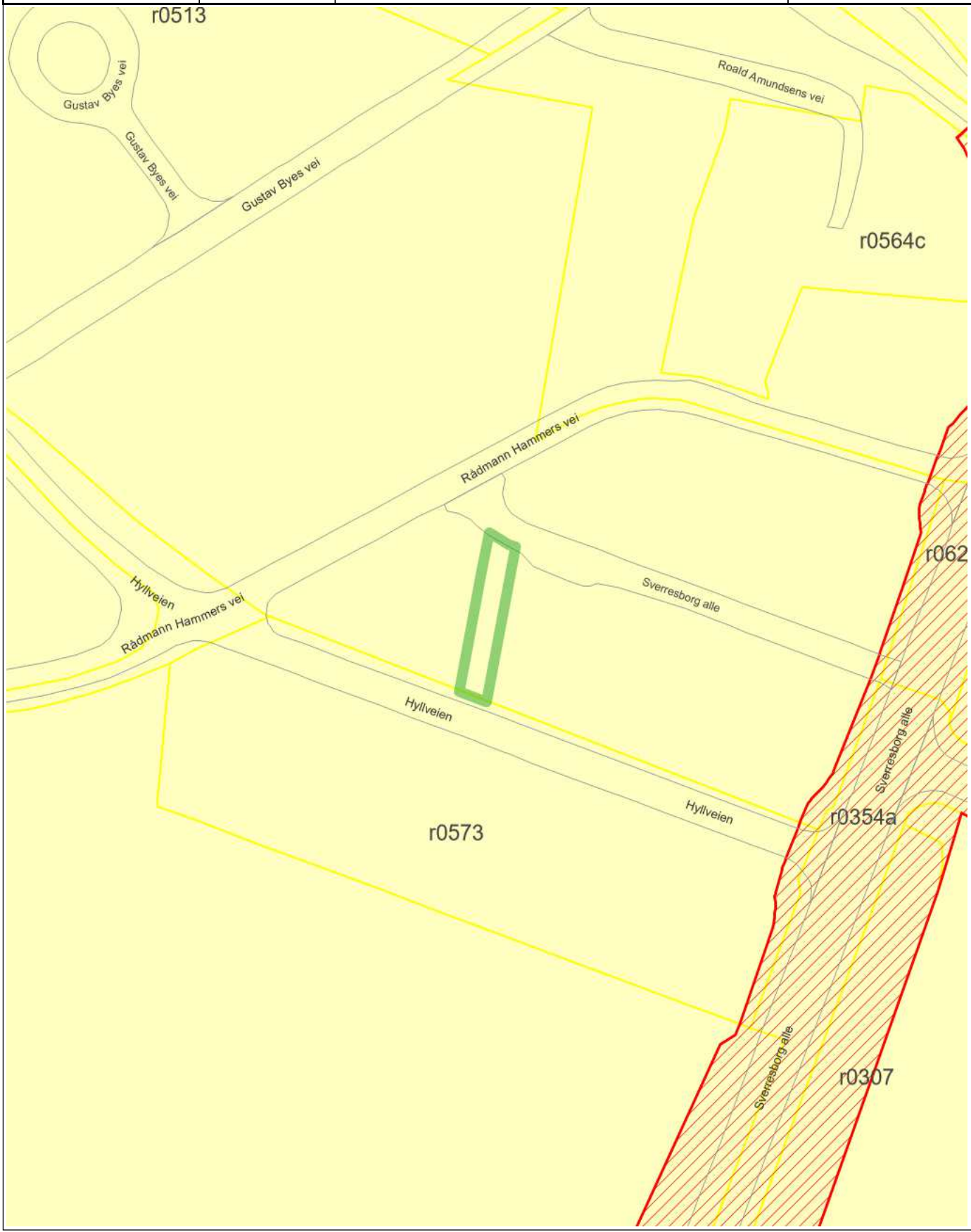

Friområde

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverresborg alle 8K 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

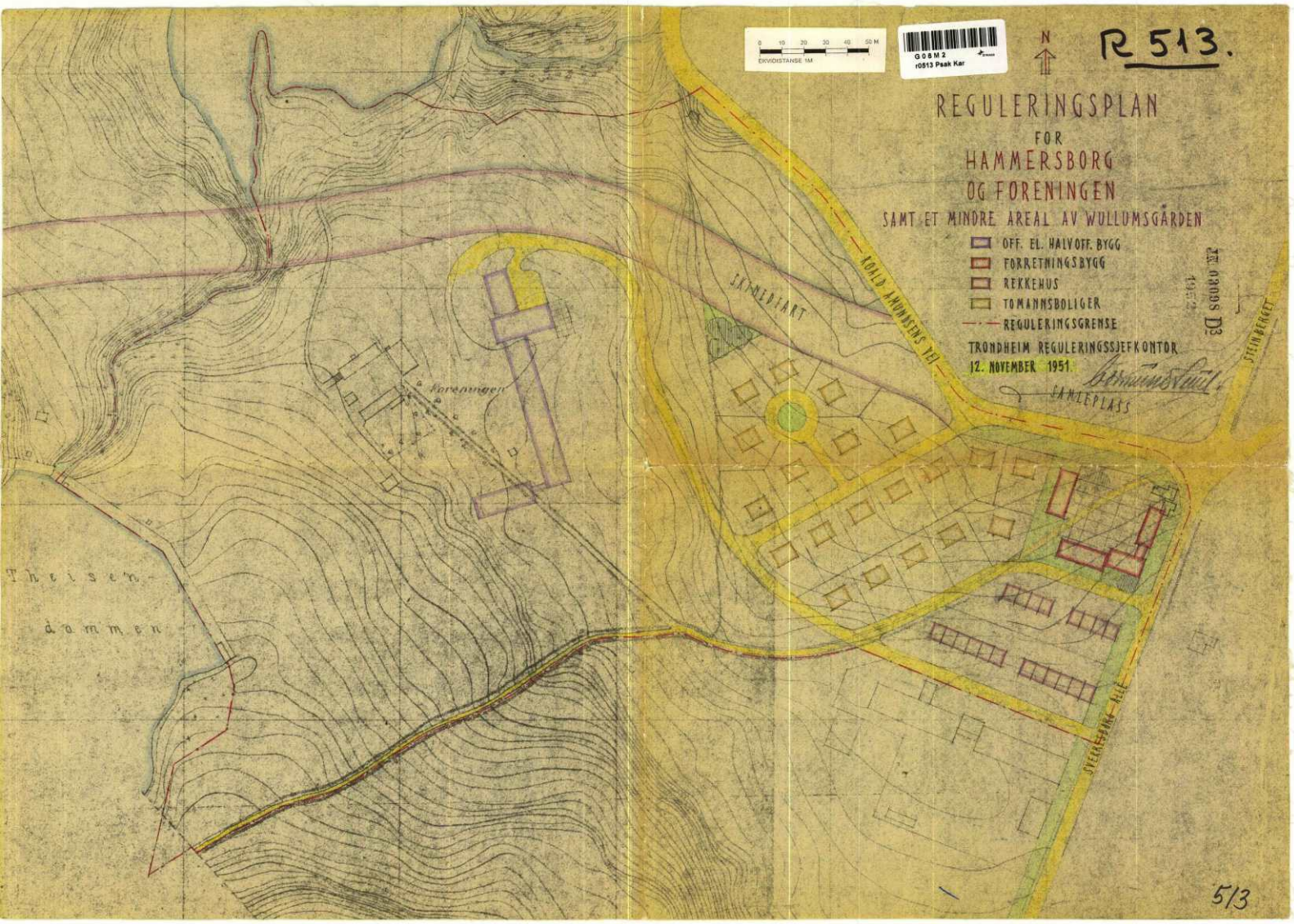

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


R 513.
REGULERINGSPLAN
FOR
HAMMERSBORG
OG FORENINGEN
SAMT ET MINDRE AREAL AV WULLUMSGÅRDEN
OFF. EL. HALVOFF. BYGG
FORRETNINGSBYGG
REKKEHUS
TOMANNSBOLIGER
REGULERINGSGRENSE
TRONDHEIM REGULERINGSSJEFKONTOR
12. NOVEMBER 1951.
SAMLEPLASS
SAMLEBILART
KOLD ANNAMETRS VEI
STEINBERGET
STEENSKJÆRS ALLÉ
Foreningen
Theisen-
dammen
513

Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.
143/52.

J.nr. 3098/52 D.3.

Regulering av eiendommene Hammersborg og Foreningen samt et mindre areal av Nøisomhet, (Wullumsgården), Trondheim.

I henhold til § 28, jfr. § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 17.mars 1952 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 21.februar 1952.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
O s l o, den 25 september 1952.

E. Schulze

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Ingrid Schjølberg
Telefon: +4741667000
Dato: 07.01.2025
Sak: 24/37190-4

Anne Vea
Sverresborg Alle 8k
7020 Trondheim

Ferdigattest - Søknad om rehabilitering av pipe - Sverresborg Alle 8 K - 5001/423/383

Byggested:	Sverresborg Alle 8 K
Kommune / Gnr / Bnr:	5001/423/383
Ansvarlig søker:	Møre Pipe As - Org.nr: 930685135
Tiltakshaver:	Anne Vea

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 03.01.2025.

I følge plan- og bygningsloven § 21 -10 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt sluttdokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen for øvrig.

Vedtak:
Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak 10.09.2024.

Vi ber om at alle berørte parter informeres om vedtaket.

Med hilsen

Jorunn Sandvik
Gruppeleder

Ingrid Schjølberg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Møre Pipe As	Jegerstien 10B	6523	Frei

Brannvesenets byggelag A/L,
v/ herr A. Mathisen,
h e r.

Ang. lagets boligbygg på parsell av "Nöysomhet", Sverresborg Alle.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leiligheter.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 9. november 1954.

Gunnar Fahlen

För innflyttingstillatelse gis skal egentlig målebrevet være innsendt til oppmålingen for inntegning av bygget på samme. Likeså skal det være innlevert til bygningssjefkontoret reviderte tegninger av bygget i sin endelige form som transparentkopier på trasinglerret for bygningsrådets arkiv. Jeg går ut fra at dette blir ordnet omgående.

Bygn.råd jnr. 443/52

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

TRONDHEIM, den 11. november 1954.

Brannvesenets byggelag,
Sverresborg Allé 8,

H e r .

Ang. Deres bygg på nr.8, B, C, D, E, Sverresborg Allé.

Innflytting er foretatt slik:

Blokk	B:	Aksel Hegdahl	6.	april	1954.
"	C:	Harry Lunde	12.	juni	"
"	"	Gunnar Meland	26.	"	"
"	"	Alf Johannesen	17.	juli	"
"	D:	Gunnar Rönning	14.	april	"
"	"	Einar Steen	21.	mai	"
"	E:	Rolf Berg	29.	april	"
"	"	Justin Hammer	15.	juli	"

Ulriksen
53152
21505

04.09.2025 Ref **c8wne**

OPPDRAGSGIVER
Anne Vea
anne.vea@gmail.com
+47 482 45 678

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 21.08.2025

SVERRESBORG ALLE 8 K, 7020 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt

GNR 423 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAMMERSBORG

Meglers verdivurdering

6 290 000

Ekskl. fellesgjeld

0	6 290 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	-	-	-	-	-
Tomt					160,5 m²	

Byggeår	1954
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Jakob Kjeviks Vei 6E, 7020 Trondheim	11.05.2022	7 200 000	0	7 200 000	1961	120 m²
2	Oscar Wistings Vei 60D, 7020 Trondheim	03.11.2023	6 950 000	0	6 950 000	1962	113 m²
3	Sverresborg Alle 8F, 7020 Trondheim	30.05.2024	6 950 000	0	6 950 000	1954	121 m²

Tiltalende rekkehus med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Hammersborg. Nabolaget grenser til Theisendammen og Bymarka som byr på utallige friluftsmuligheter sommer som vinter. Samtidig bor man sentralt med knappe 20 minutters gange til Torget. Boligen går over tre plan og fremstår med en gjennomgående pen standard.

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

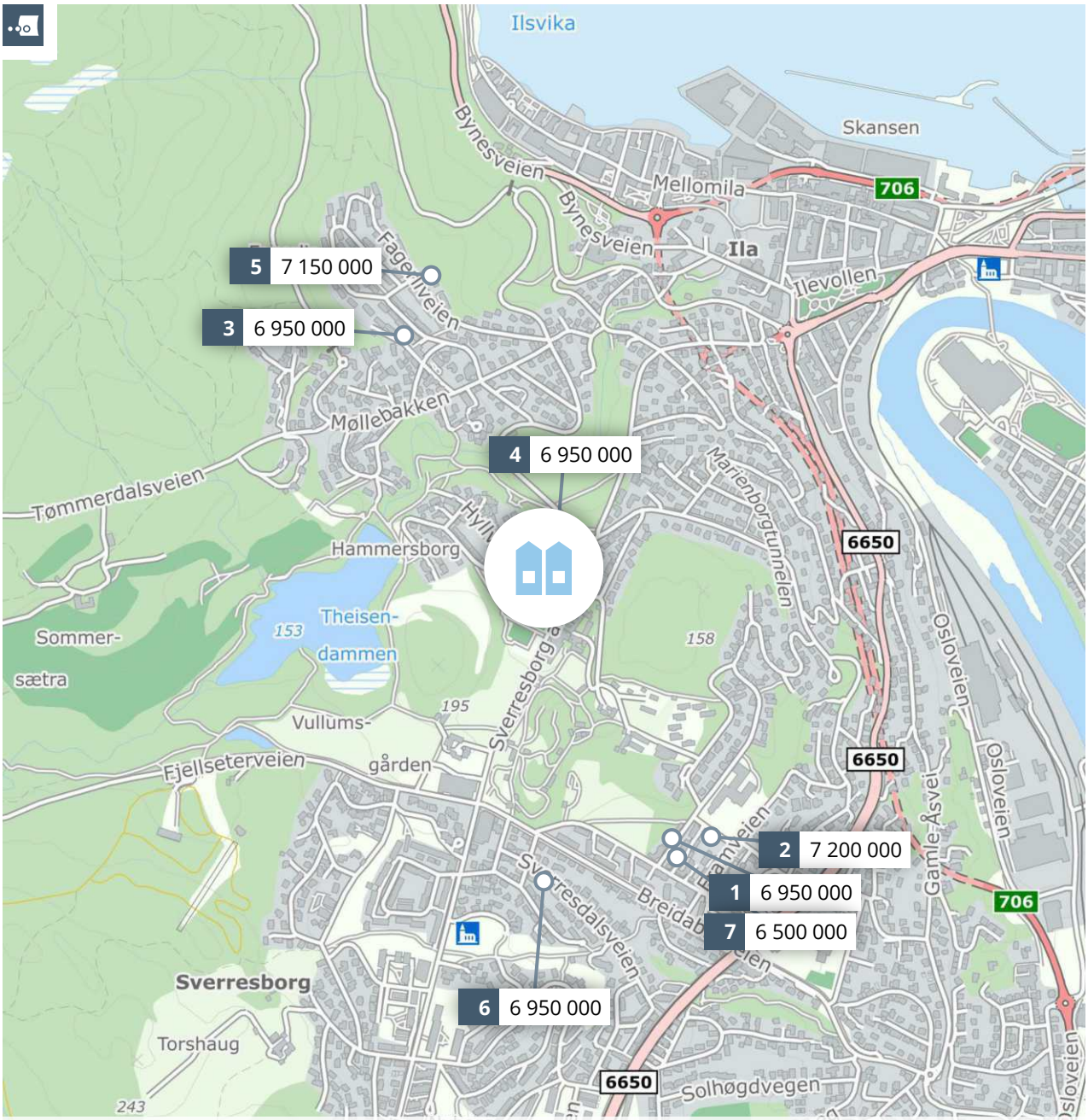
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

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

SVERRESBORG ALLE 8 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 04.09.2025

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sverresborg alle 8 K, 7020 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 423 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAMMERSBORG

Verdivurdert til

6 290 000

-	6 290 000	52 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						161 m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscar Wistings vei 60 D				03.11.2023	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**61 504**
	113 m²	1962	140 m²	3 sov						
2	Jakob Kjeviks vei 6 E				11.05.2022	6 600 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**60 000**
	120 m²	1961	149 m²	3 sov						
3	Skogvokterveien 8				19.06.2024	6 590 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**48 601**
	143 m²	1970	132 m²	3 sov						
4	Sverresborg alle 8 F				30.05.2024	6 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**57 438**
	121 m²	1954	160 m²	3 sov						
5	Fagerliveien 20 E				22.08.2025	6 150 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**61 638**
	116 m²	1964	78 m²	3 sov						
6	Sverresdalsveien 24 I				23.01.2025	5 890 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**44 839**
	155 m²	1956	224 m²	3 sov						
7	Viktor Baumanns vei 19 E				05.12.2024	5 590 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**52 419**
	124 m²	1962	157 m²	3 sov						

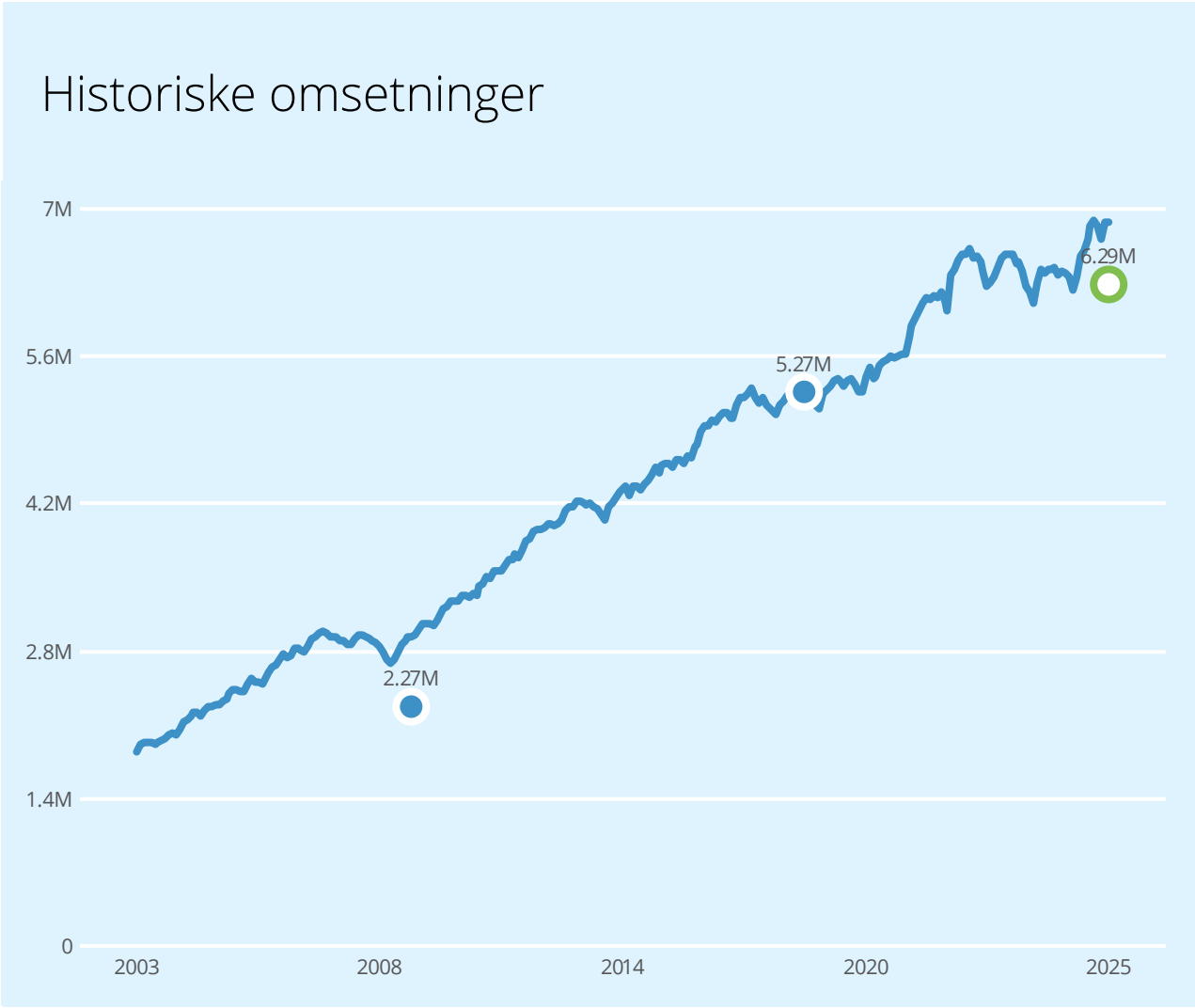
Tiltalende rekkehus med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Hammersborg. Nabolaget grenser til Theisendammen og Bymarka som byr på utallige friluftsmuligheter sommer som vinter. Samtidig bor man sentralt med knappe 20 minutters gange til Torget. Boligen går over tre plan og fremstår med en gjennomgående pen standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.10.2024		25.10.2024	-	295 000	-	295 000	2
04.08.2018	15.08.2018	17.10.2018	4 700 000	5 270 000	0	5 270 000	
17.06.2009	26.06.2009	05.10.2009	2 270 000	2 270 000	-	2 270 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Rekkehus til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Rekkehus solgt i 7020 TRONDHEIM siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

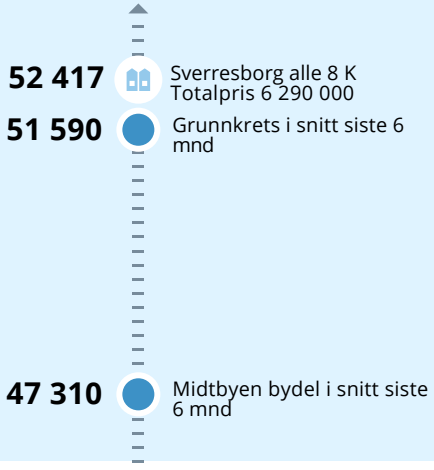


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 9.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sverresborg alle 8K, 7020 Trondheim
Gnr. 423, Bnr. 383, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251147

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@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.
