PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

PETER EGGES VEI 1 A
-
VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251159

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Pütz-Fritzøe	Wilde Pütz-Fritzøe

Gateadresse
Peter Egges vei 1a

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 277028

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

Document reference: 114251159

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks som tilhører min enhet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har laget hagen selv. platting

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251159

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251159

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: 114251159

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
simen Fritzøe	76e9a410321e2cc35c656 457fafba41586aa793b	04.11.2025 10:19:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wilde Pütz Fritzøe	3ca78d3b6ceb19a0dee81 122c4e297d700f57695	04.11.2025 12:08:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251159

→ 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

Peter Egges vei 1A
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1961
BRA: 109 m^2
BRA-i: 109 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	13	0	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/36527

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
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Kjøkken
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Vaskerom
- Våtrom: Bad

Bygningsdeler med TG-IU

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Pütz-Fritzøe**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Wilde Pütz-Fritzøe**
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: **Peter Egges vei 1A, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**425**	Bruksnr:	**274**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1961** - Bygningen inneholder totalt 3 leiligheter, og ble ombygd og rehabilitert i år 2000.
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Fasader er kledd med stående trekledning. Taket har saltak form og er tekket med takstein. Vinduer med 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)
U. etasje	49	49	0	0	0
1. etasje	60	60	0	0	32
Totalt m²	**109**	**109**	**0**	**0**	**32**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	49	40	9	Gang, vaskerom, bad og 2 soverom	Bod og garderobe
1. etasje	60	60	0	Vindfang, gang, WC, soverom og kjøkken/stue	
Totalt m²	**109**	**100**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller med 2 boder, vaskerom, bad og 2 soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er innredet kjeller etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
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 soverom mot hage.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er platting liggende på mark, platting er i impregnert utførsel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting er bygget i 2024.	
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**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass i kjeller. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i kjeller er byttet i 2022. Terrassedør er byttet i 2022. Resterende vinduer er byttet i 2000.	
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**

6.4 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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**
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**
Det er leilighet i 2 etasje som grenser mot loft. Det er ikke tilgang via denne leilighet til inspeksjon.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i metall som er malt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Nedløp er stedvis løst og mangler fester. TG-2 på grunn av alder og løse nedløp.	
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Feste nedløp til vegg.	

6.7 Taktekking

Type tekking	Takstein
Saltak konstruksjon som er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takstein er rengjort de senere år.	
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
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er støpt gulv i kjeller og trebjelkelag i etasjeskille.	

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.9 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 laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, stekeovn/mikro, oppvaskmaskin, kombinert kjøle og fryseskap og koketopp med ventilator	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfilter i over koketoppen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG-2 på bakgrunn av kullfilter uten kompenserende løsning som forsert avtrekk eller balansert ventilasjon.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å tilkoble ventilator på yttervegg.

6.10 Lovlighet

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

Det er ikke fremlagt tegninger fra kommunen.

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
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

6.11 Toalettrom

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.

6.12 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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Det er avløpsrør av støpjern og plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

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

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber og kobber med plastkappe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad, vaskerom og kjøkken.

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**

Deler av 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.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap med automatsikringer og jordfeilautomat.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt sikringsskap i 2019, monter el-billader.

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?	Nei
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-2

Varmtvannstank er montert i 2022 og er tilkoblet stikkontakt.
I 2014 kom det krav ihht NEK400:823.55 at varmtvannstank over 1500W skal ha fast tilkobling.

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

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i 1 etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble montert i 2021.

Når var siste service på anlegget?

2021

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

200

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Dette er ikke i samsvar med gjeldende krav i NEK 400:2014, som krever fast tilkobling med betjeningsbryter for varmtvannsberedere over 1,5 kW.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon av boligen.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.19 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flis på gulv med sokkellist opp på vegg, malte plater og strie på vegg, malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerommet er fra 2000, ref tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra vaskerommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefales å etablere elektrisk vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke tatt hull for fuktsøk, da vegger ligger mot bad og yttervegger.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv med varme, flis i våtsone dusj og malte flater på vegg utenom. Plater i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres svakt fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjkabinett, servantskap med servant og toalett.

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.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke tatt hull for fuktsøk på bad. Da våtsone grenser inn vaskerom og yttervegg.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

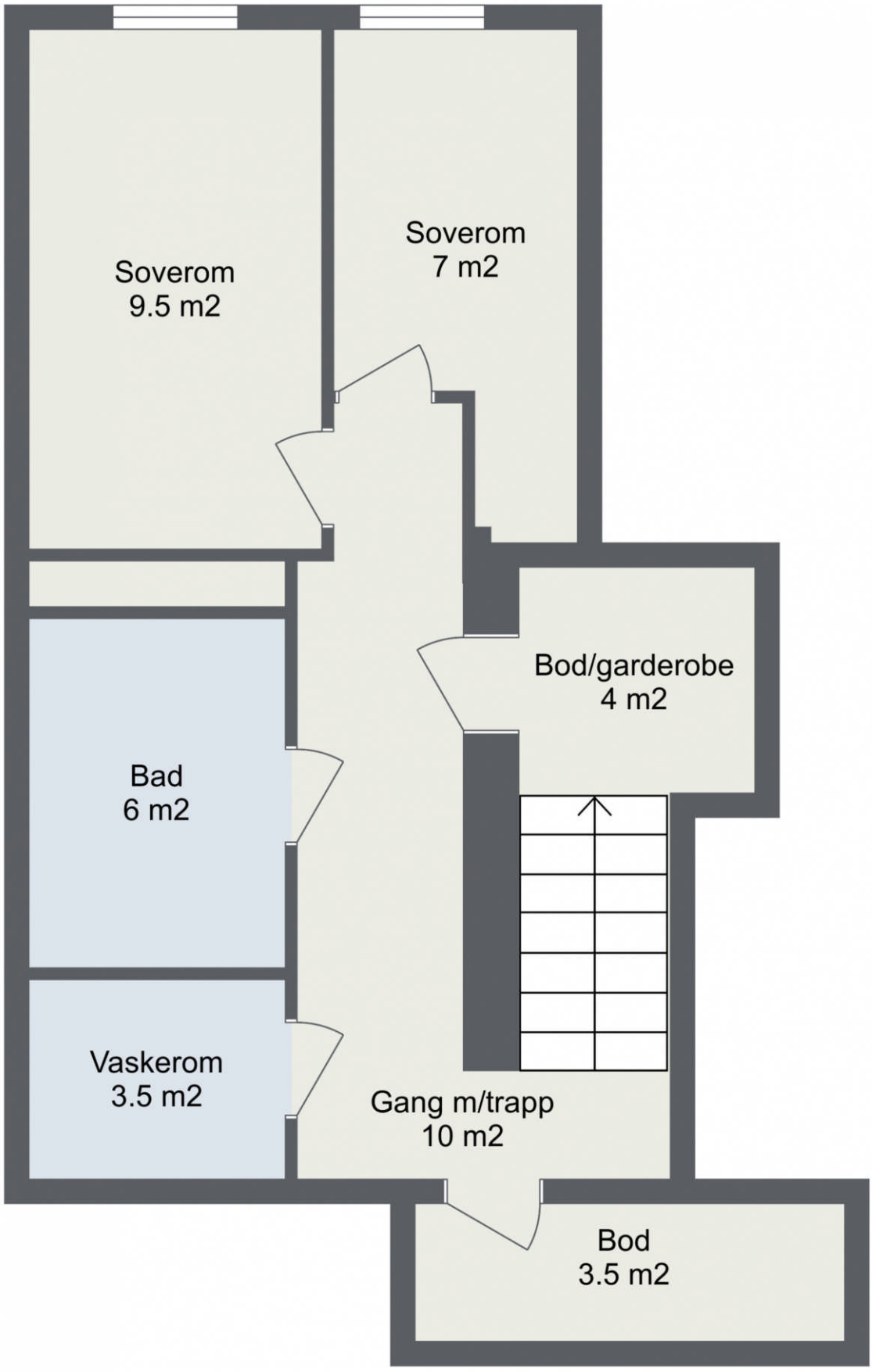
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Vannbåren varme

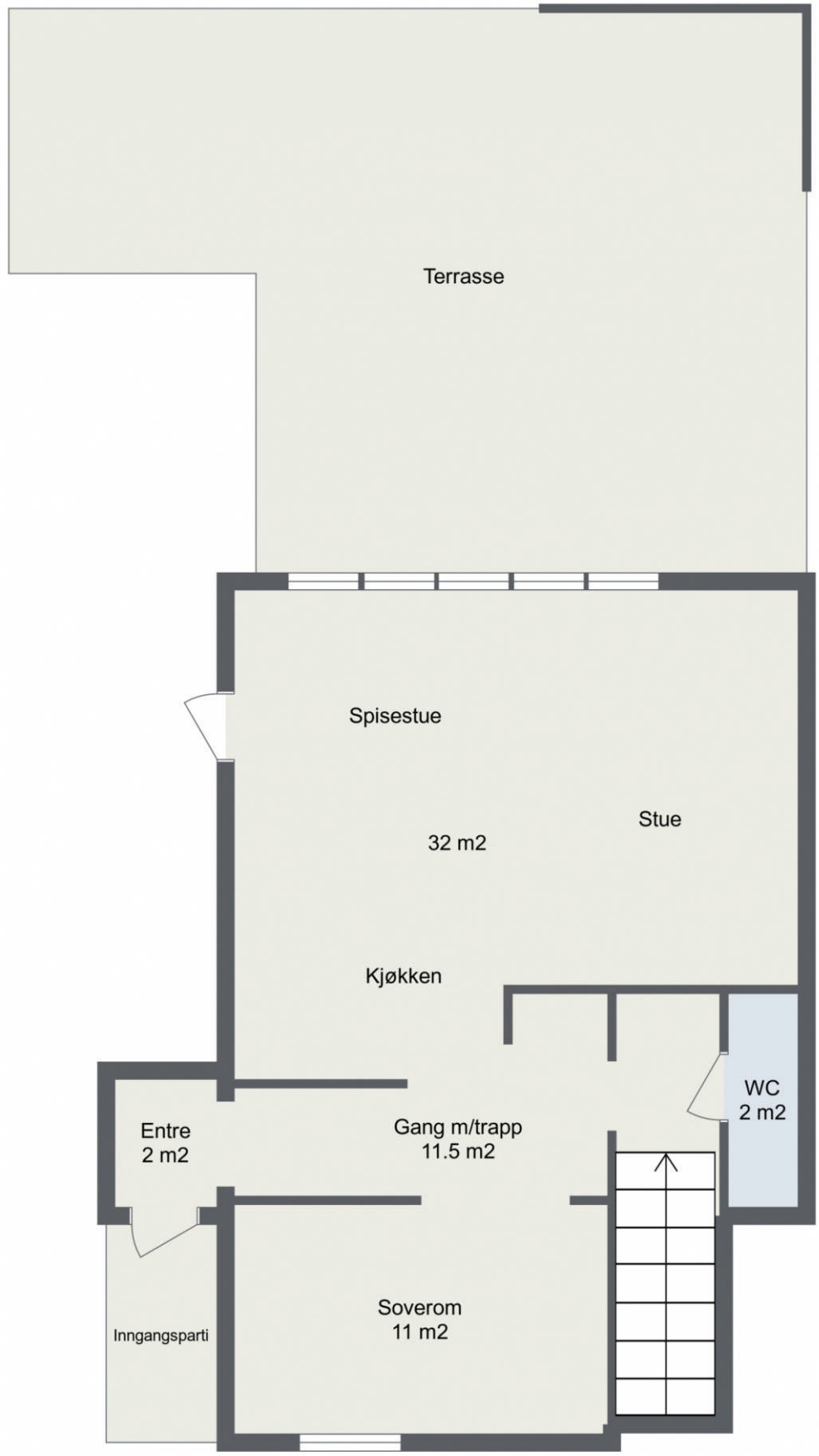
Underetasje



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).

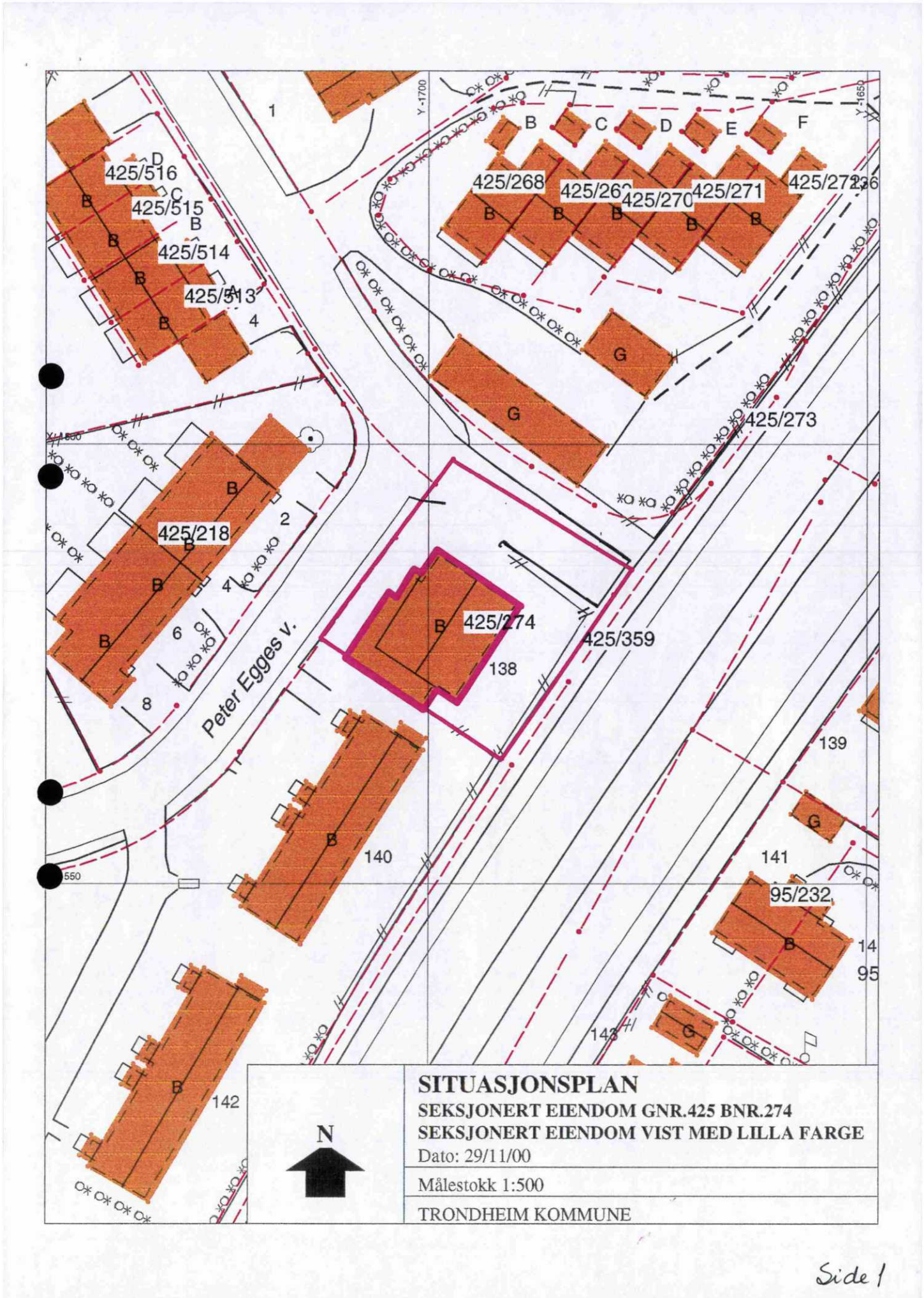
TAKST MIDT-NORGE

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

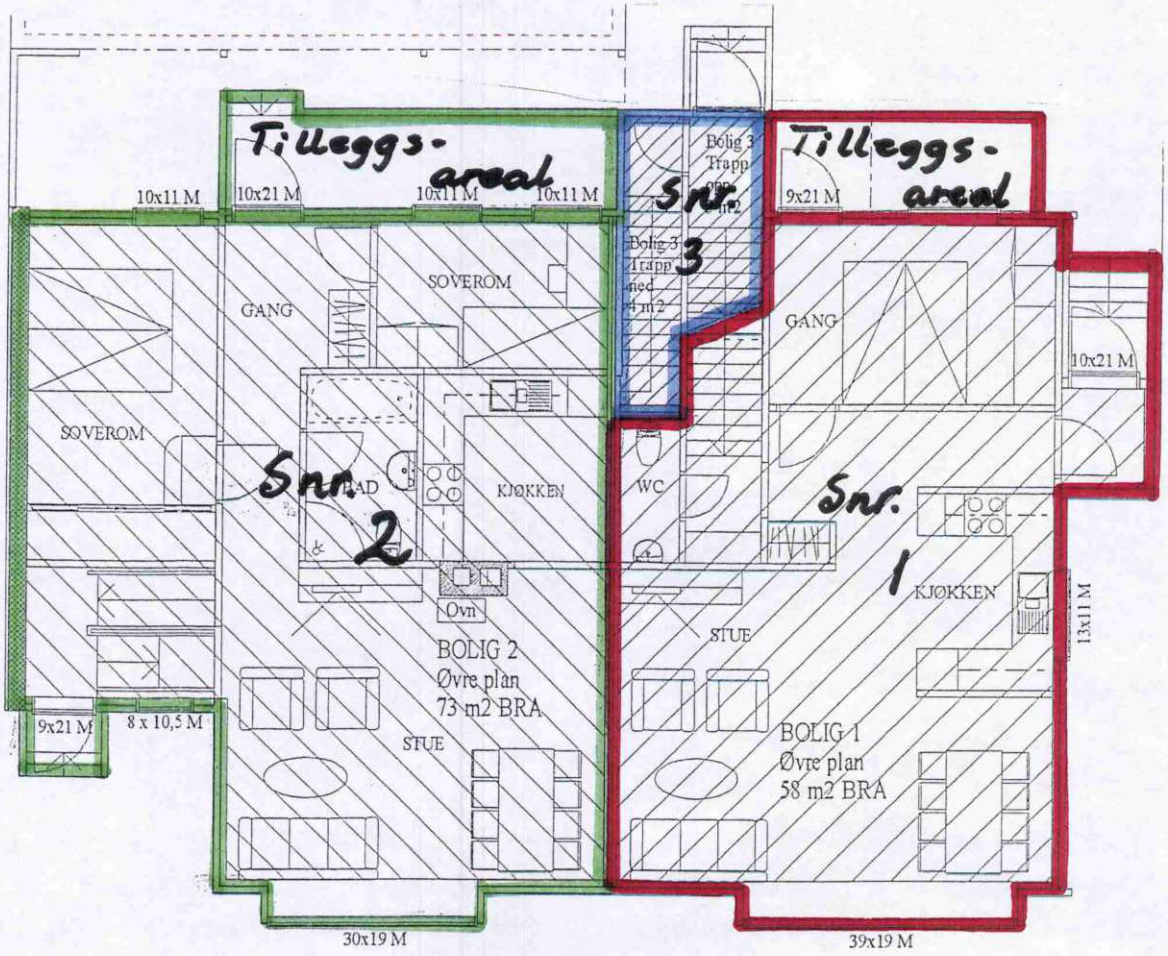

425/516
425/515
425/514
425/513
425/268
425/269
425/270
425/271
425/272
425/273
425/218
425/274
425/359
95/232
Peter Egges v.
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM GNR.425 BNR.274
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 29/11/00
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
N

Side 1

Attestert kopi av dok.nr. 2000/21619/107
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 13:56

Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 425 Bnr. 274
Seksjon nr.: 1 - 2 - 3
Felles

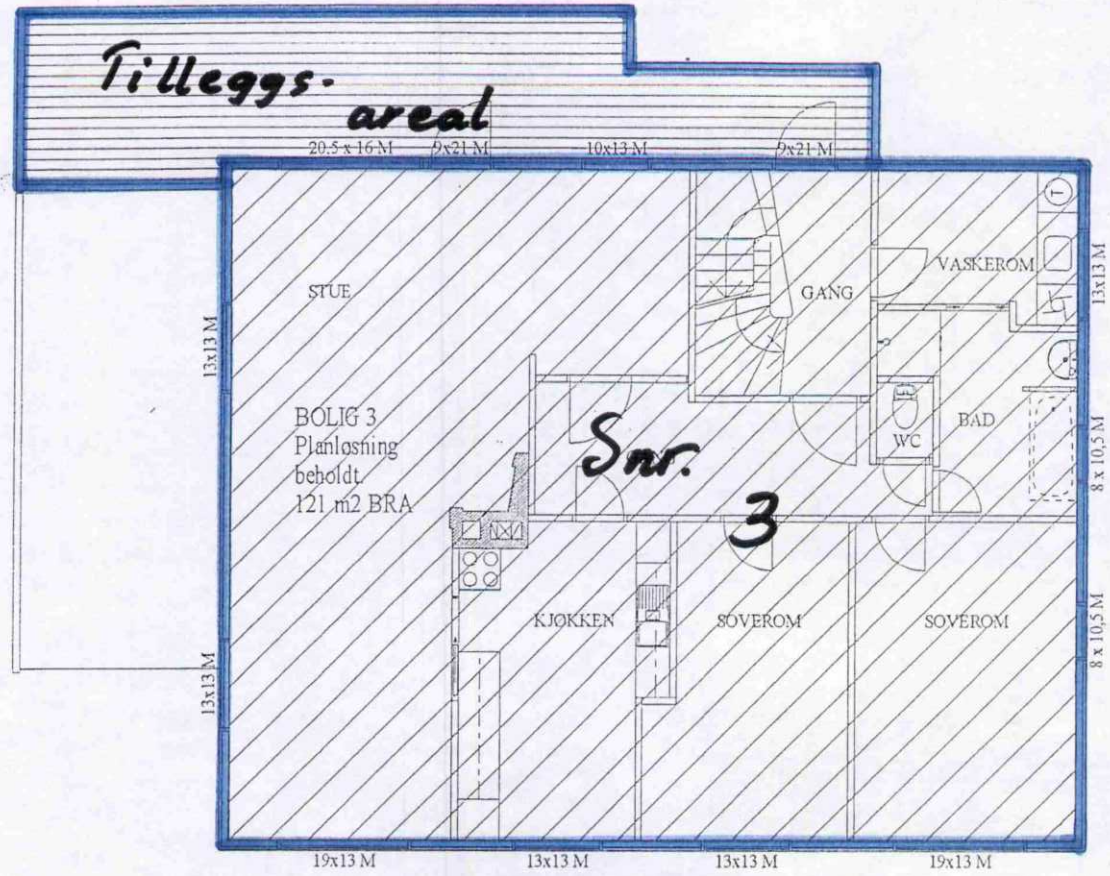


Plan 1. et.

side 2

Attestert kopi av dok.nr. 2000/21619/107
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 13:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 425 Bnr. 274
Seksjon nr.: 3
Felles

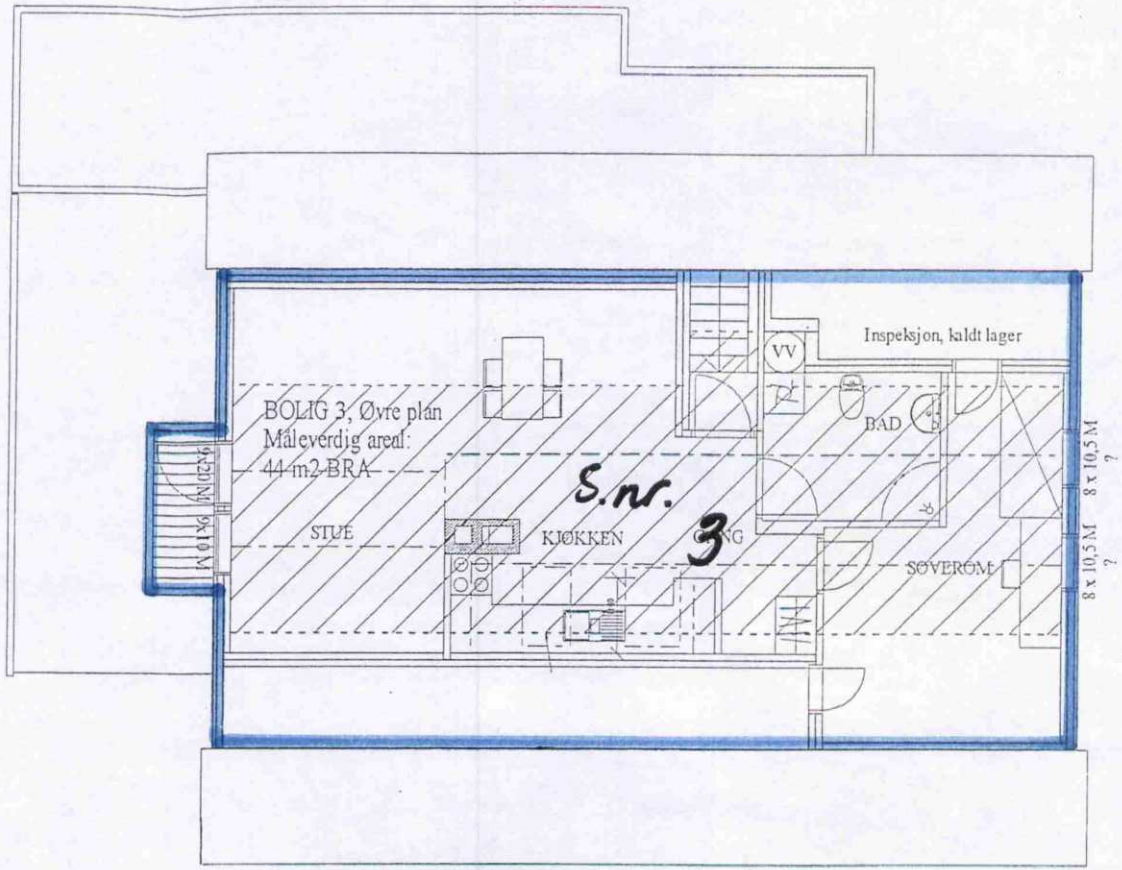


Plan 2. et.

side 3

Attestert kopi av dok.nr. 2000/21619/107
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 13:56
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 425 Bnr. 274
Seksjon nr.: 3
Felles



Plan loft

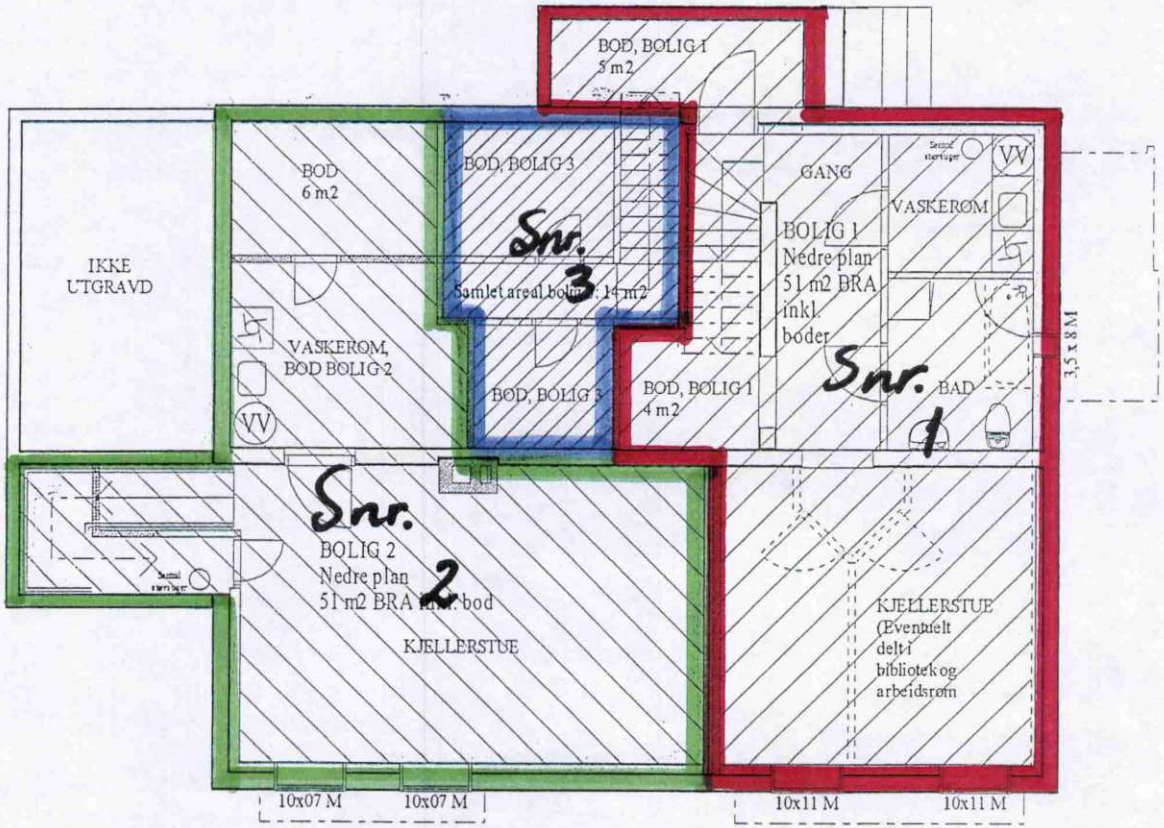
side 4

Side 8 av 8

Attestert kopi av dok.nr. 2000/21619/107
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 13:56

Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 425 Bnr. 274
Seksjon nr.: 1 - 2 - 3
Felles

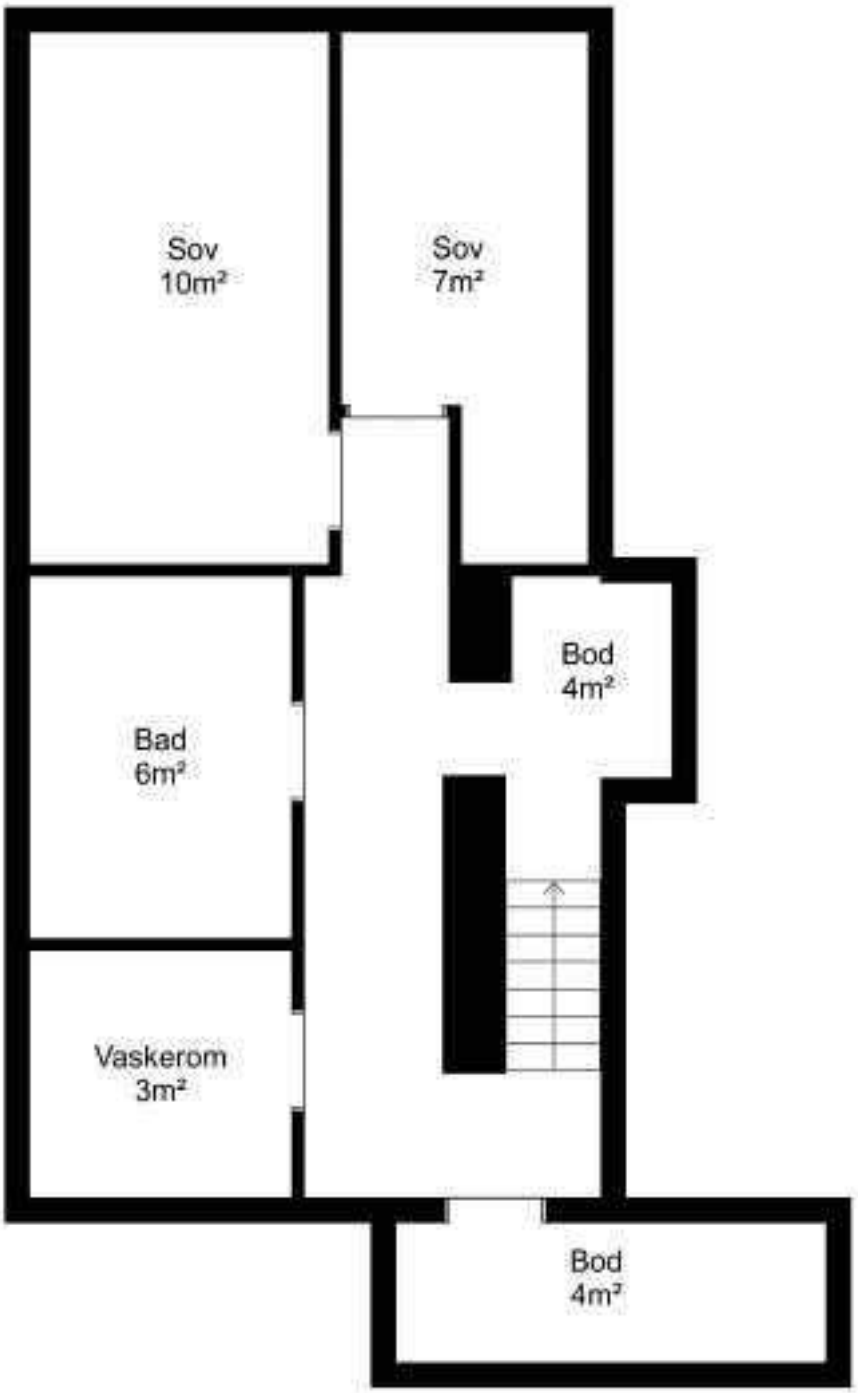


Plan kjeller

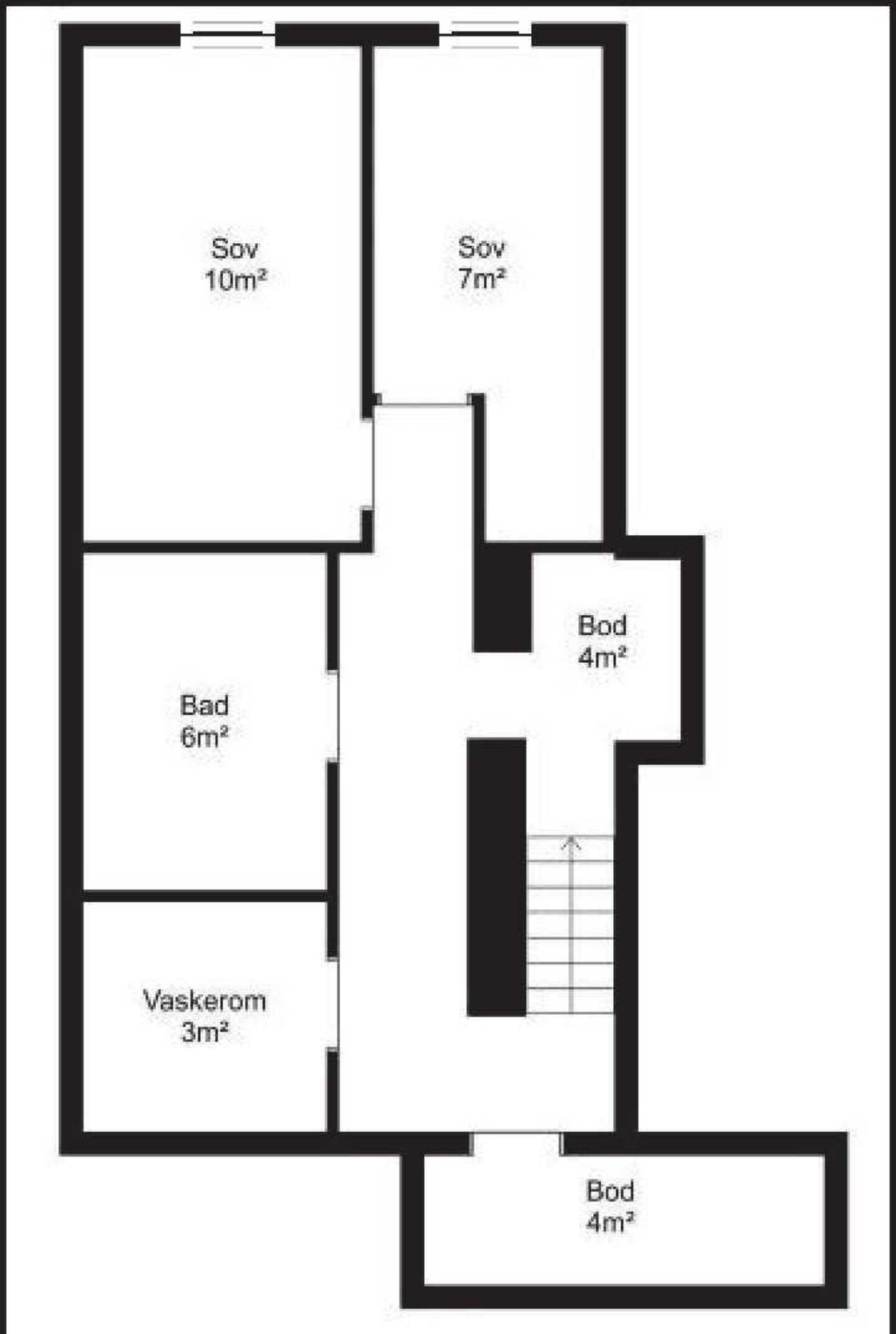
side 5

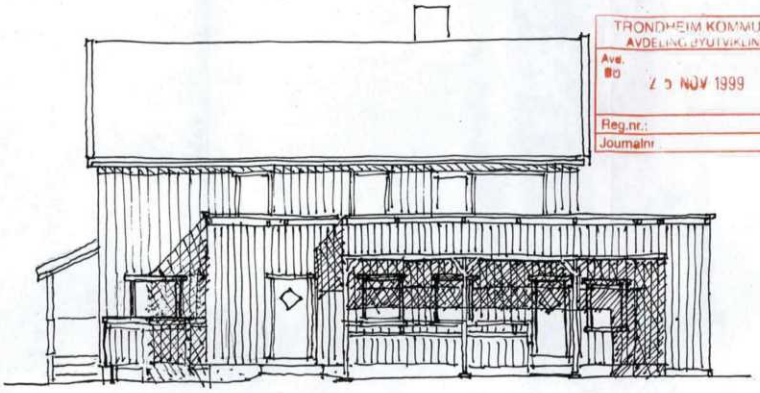
Byåsveien 138

Kjeller

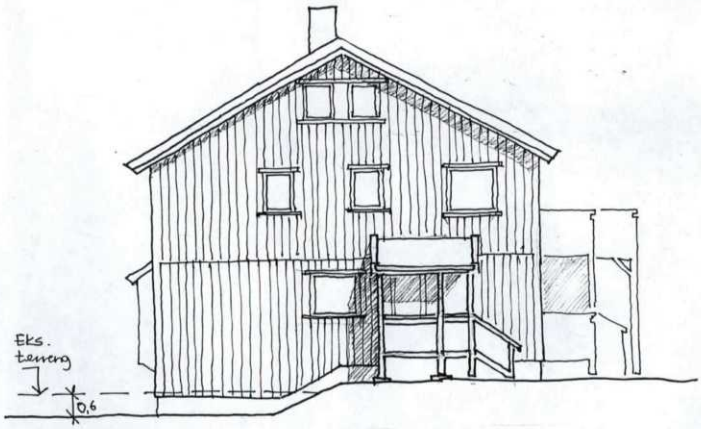


TAKST-FORUM trøndelag


Sov
10m²
Sov
7m²
Bod
4m²
Bad
6m²
Vaskerom
3m²
Bod
4m²



SØRVEST



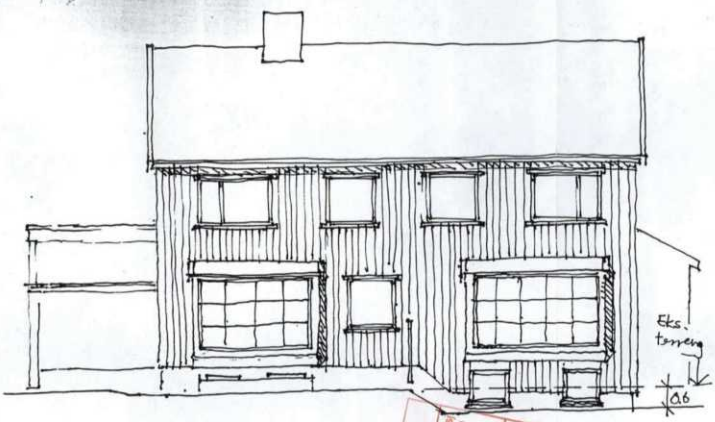
NORDØST

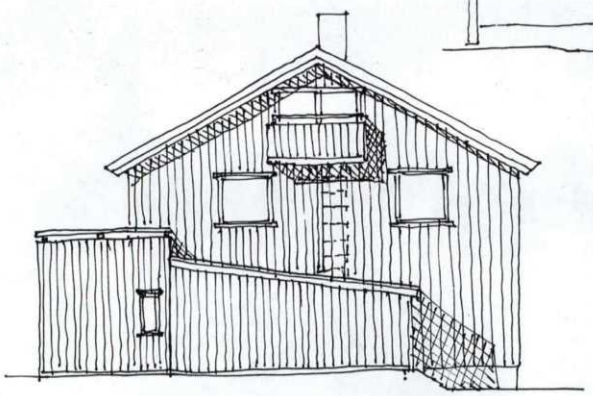
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Ave. Bo
Saksl. 300
2 5 NOV 1999
Reg.nr.:
Journalnr

KONTROLLERT	REVIDERT
	A - 25.03.99 Eks. Tenerg. lagt
	B 22.11.99 Søknad om Igangsetting
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

PROSJ. NR.	99004.0
ARKIVNR.	
PROSJEKT	NIDAROS INVEST BYÅSVEIEN 138
INNHOLD	FASADER NORDØST NORDVEST ETTER OMBYGGING
MÅL	1:100
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH.	Helge Halse
TEGN. NR	A 21

VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 738 738 00
TELEFAX 738 738 38





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
Saksb. JOH
25 NOV 1999
Arkivnr. 300
Løpenr. 99/04110
Dokumentnr. 001

02.00 16279

KONTROLLERT	REVIDERT
	A - 25.03.99 Eksisterende trapp inst.
	B 22.11.99 Søknad om igangsetting
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

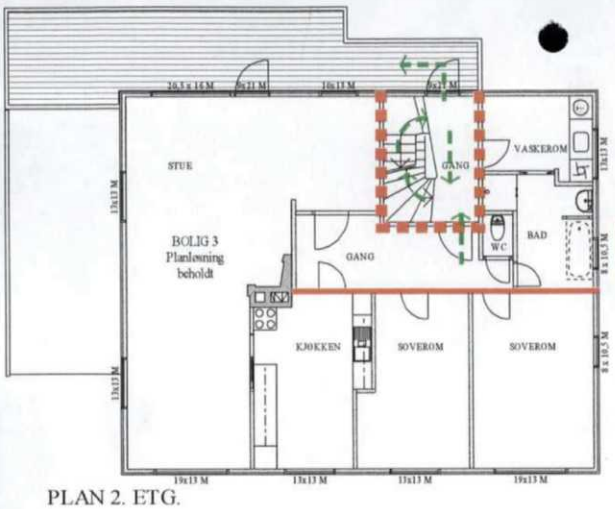
PROSJ. NR. 99004.0 ARKIVNR.

PROSJEKT
NIDAROS INVEST
BYÅSVEIEN 138

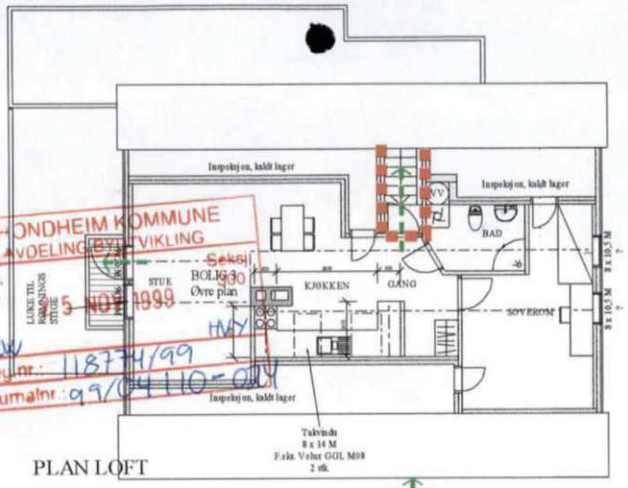
INNHOLD
FASADER -
SØRVEST
SØROST
ETTER OMBYGGING

MÅL	1:100
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH.	Helge Halse
TEGN. NR	A 22

VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 738 738 00
TELEFAX 738 738 38

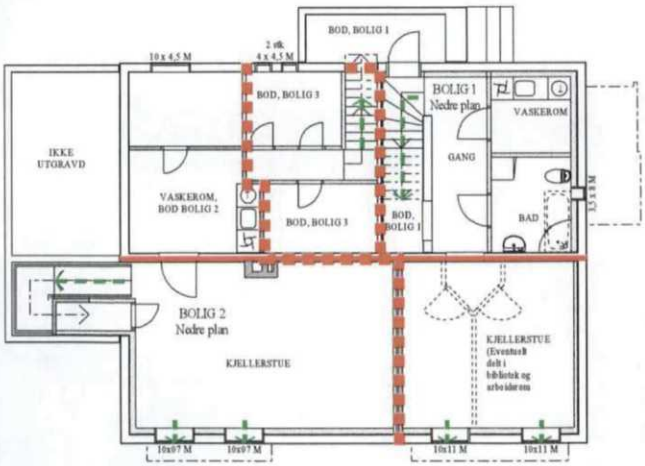


PLAN 2. ETG.

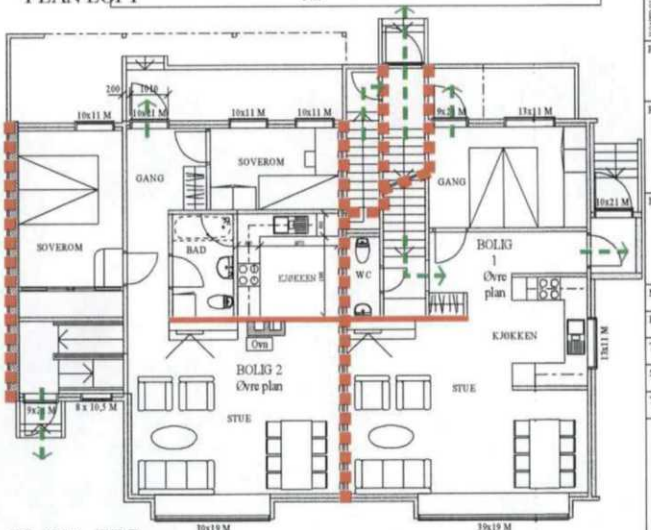


PLAN LOFT

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Saksl
Avd.
BU
5 NOV 1999
HRW
Regnr.: 118734/99
Journalnr.: 99/04110-GNV



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.

MIDTVEGG R 30

VEGG EI 30

Rømningsvei

KONTROLLERT	REVIDERT
	A 22.11.99 HH Sålland om igangsetting
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

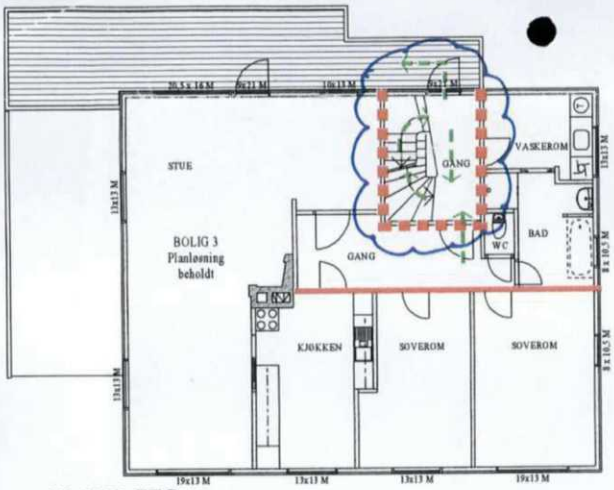
PROSJ. NR. 99004.0 ARKIVNR.

PROSJEKT
NIDAROS INVEST
BYÅSVEIEN 138

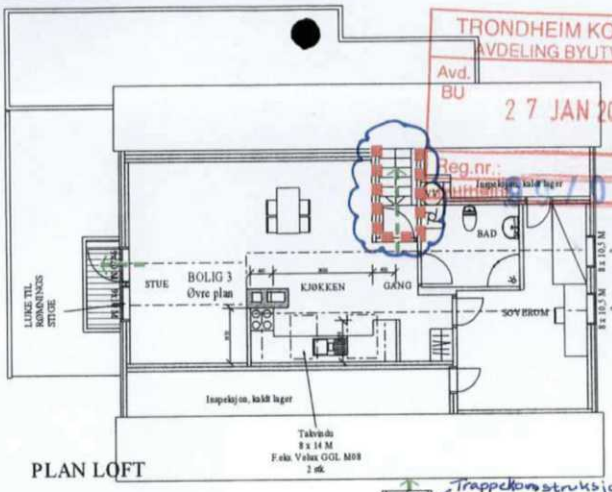
INNHOLD
PLANER SOM VISER BRANNSEKSJONERING

MÅL	1:141
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH.	Helge Halse
TEGN. NR.	A 15

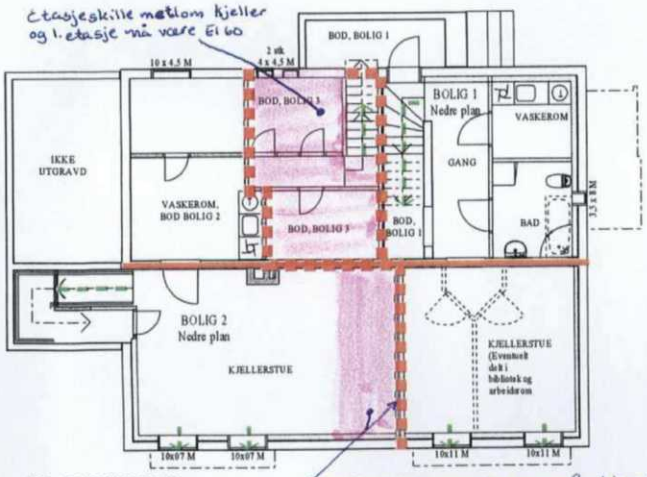
VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 738 738 00
TELEFAX 738 738 38



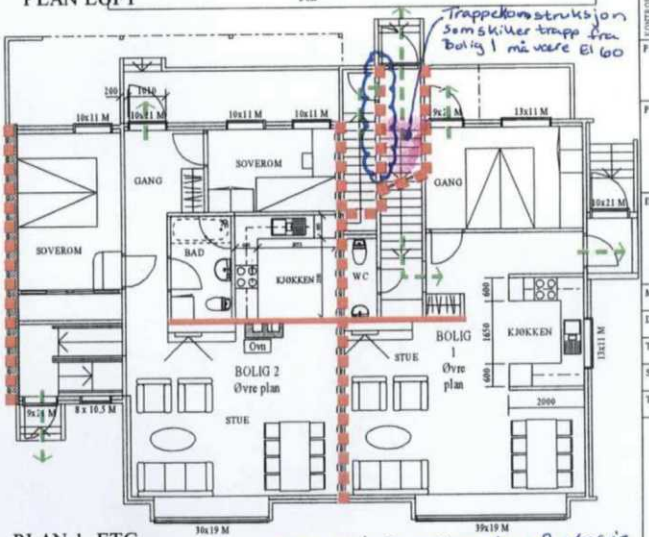
PLAN 2. ETG.



PLAN LOFT



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
27 JAN 2000
Reg.nr.:

MIDTVEGG R 60
VEGG EI 60
Romningsvei

Hvis 2. etasje + loft er ett felles boenhet bortfaller kravet om brannceller vegg. Hvis loft er egen boenhet er det krav om EI60 konstruksjon

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje må være EI 60

Trappekonstruksjon som skiller trapp fra bolig 1 må være EI 60

Vertikal brannskillevegg er forskjøvet
Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje må være EI60

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje samt eksisterende garasjetak må være EI60

ICG InterConsult Group
27.01.2000
Elin Torlen Lunde

KONTROLLERT	REVIDERT
	A 22.11.99 HH
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

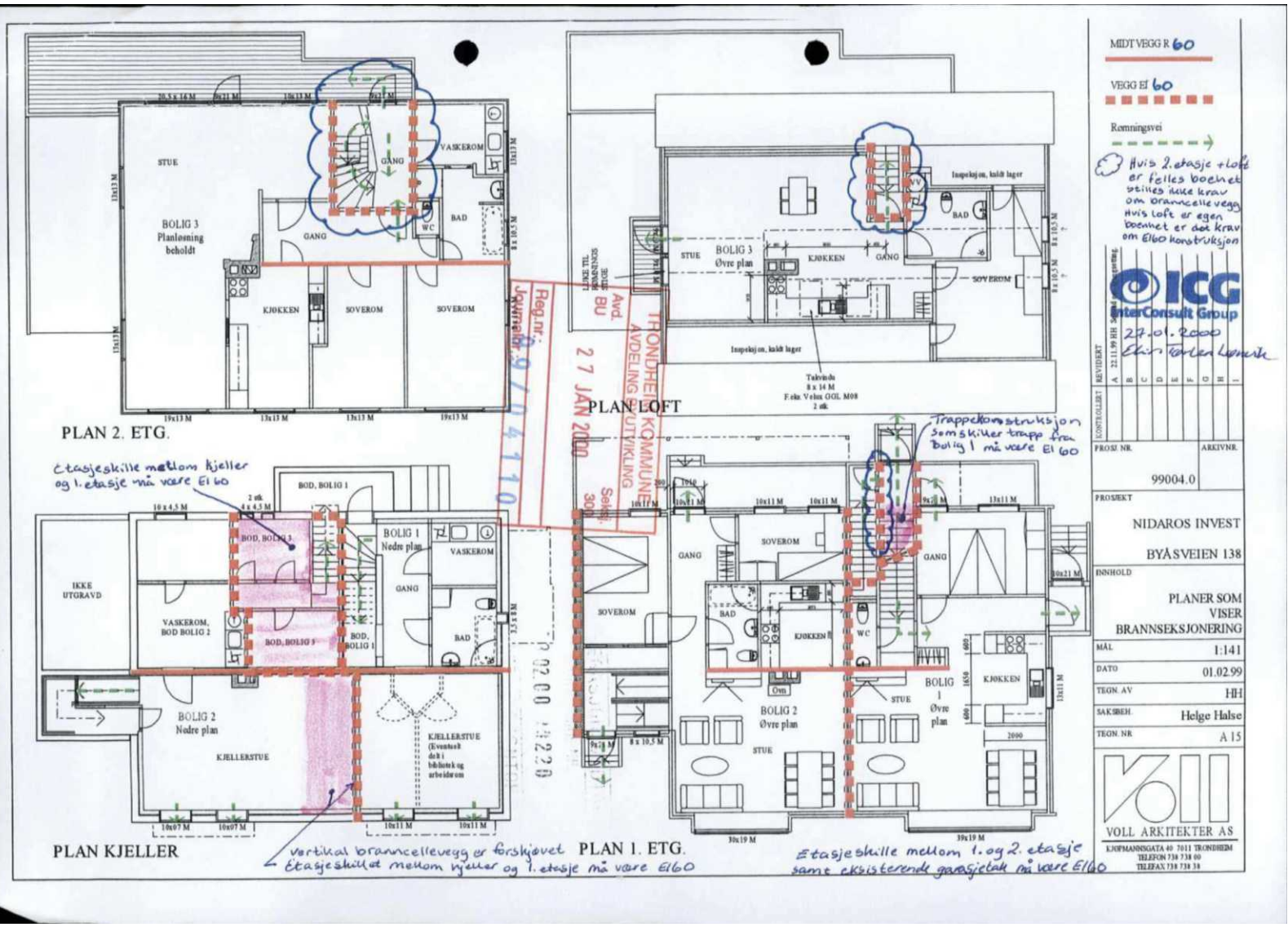
PROSJ. NR. 99004.0
ARKIVNR.

PROSJEKT
NIDAROS INVEST
BYÅSVEIEN 138

INNHOLD
PLANER SOM VISER BRANNSEKSJONERING

MÅL	1:141
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH	Helge Halse
TEGN. NR	A 15

VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 730 738 00
TELEFAX 730 738 38



Reg.nr. 99/04110
Avd. BU
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
27 JAN 2000
Saksb.
30



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
27 JAN 2000
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journal: 99/04110

KONTR.	REVIDERT		
	A	15.02.99	HH	Beiseinnredning komplettert.
	B	17.02.99	HH	Beiseinnredning komplettert.
	C	02.02.99	HH	Vindusformat komplettert.
	D	20.10.99	HH	Endret plan.
	E	22.11.99	HH	Søknad om igangsetting.
	F	26.01.00	HH	Plan ajourført.
	G	27.01.00	HH	Uteareal vist.
	H			
	I			

PROSJ. NR. 99004.0

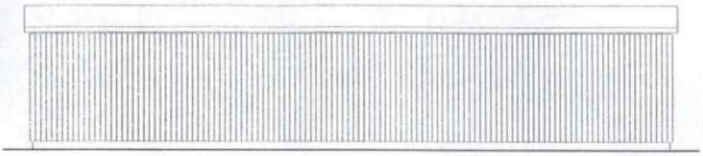
ARKIVNR.

PROSJEKT
NIDAROS INVEST
BYÅSVEIEN 138

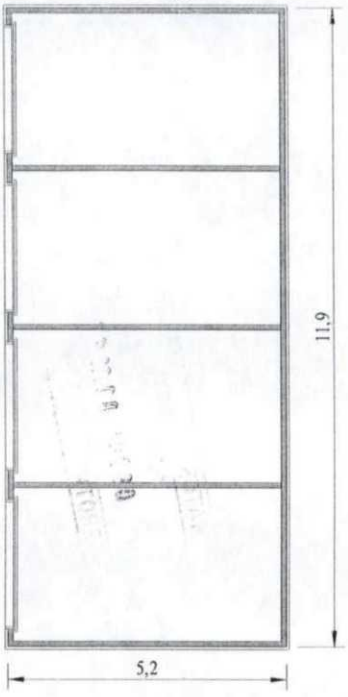
INNHOLD
PLAN KJELLER
ETTER OMBYGGING

MÅL	1:100
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH.	Helge Halse
TEGN. NR	A10

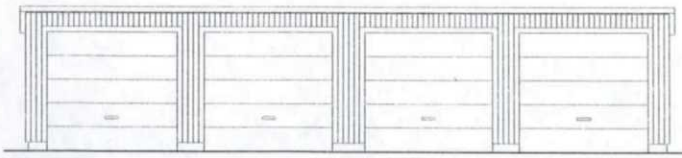
VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 738 738 00
TELEFAX 738 738 38



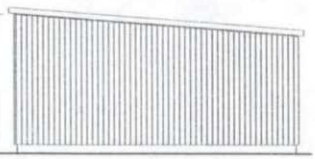
FASADE MOT NORDØST
(NABOGRENSE)







FASADE MOT SØRVEST



GAVLFASADE MOT SØRØST

KONTROLLERT	REVIDERT
	A -
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

10 FEB 1999

PROSJ. NR.	ARKIVNR.
99004.0	

PROSJEKT

NIDAROS INVEST

BYÅSVEIEN 138

INNHOLD

FELLES GARASJE

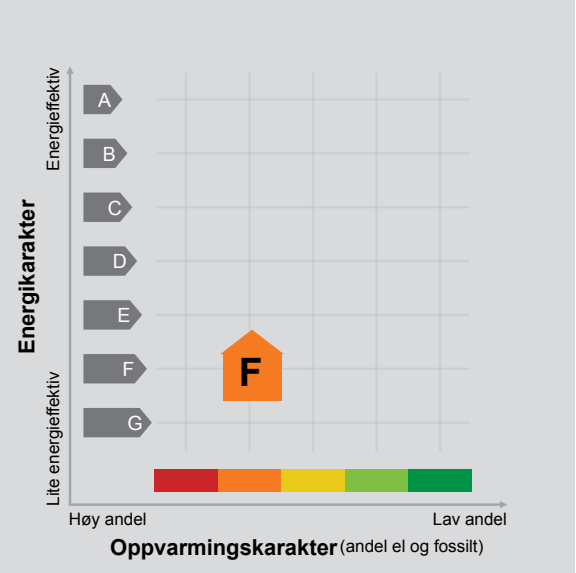
PLAN OG FASADER

MÅL	1:500
DATO	01.02.99
TEGN. AV	HH
SAKSBEH.	Helge Halse
TEGN. NR	A 40

VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 738 738 00
TELEFAX 738 738 38

ENERGIATTEST

Adresse	Byåsveien 138
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182276332
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182339
Dato	21.10.2025



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.

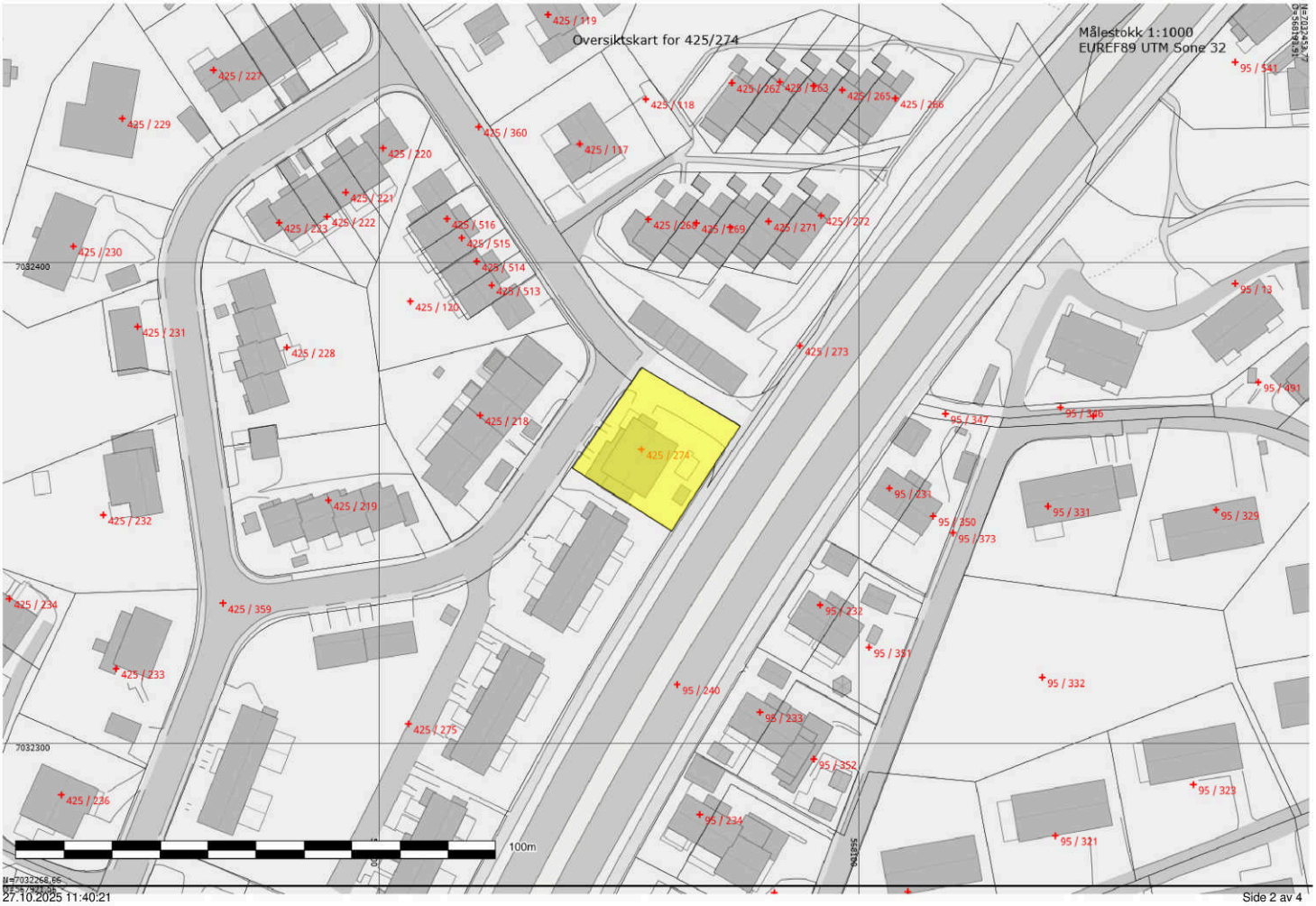
Trondheim

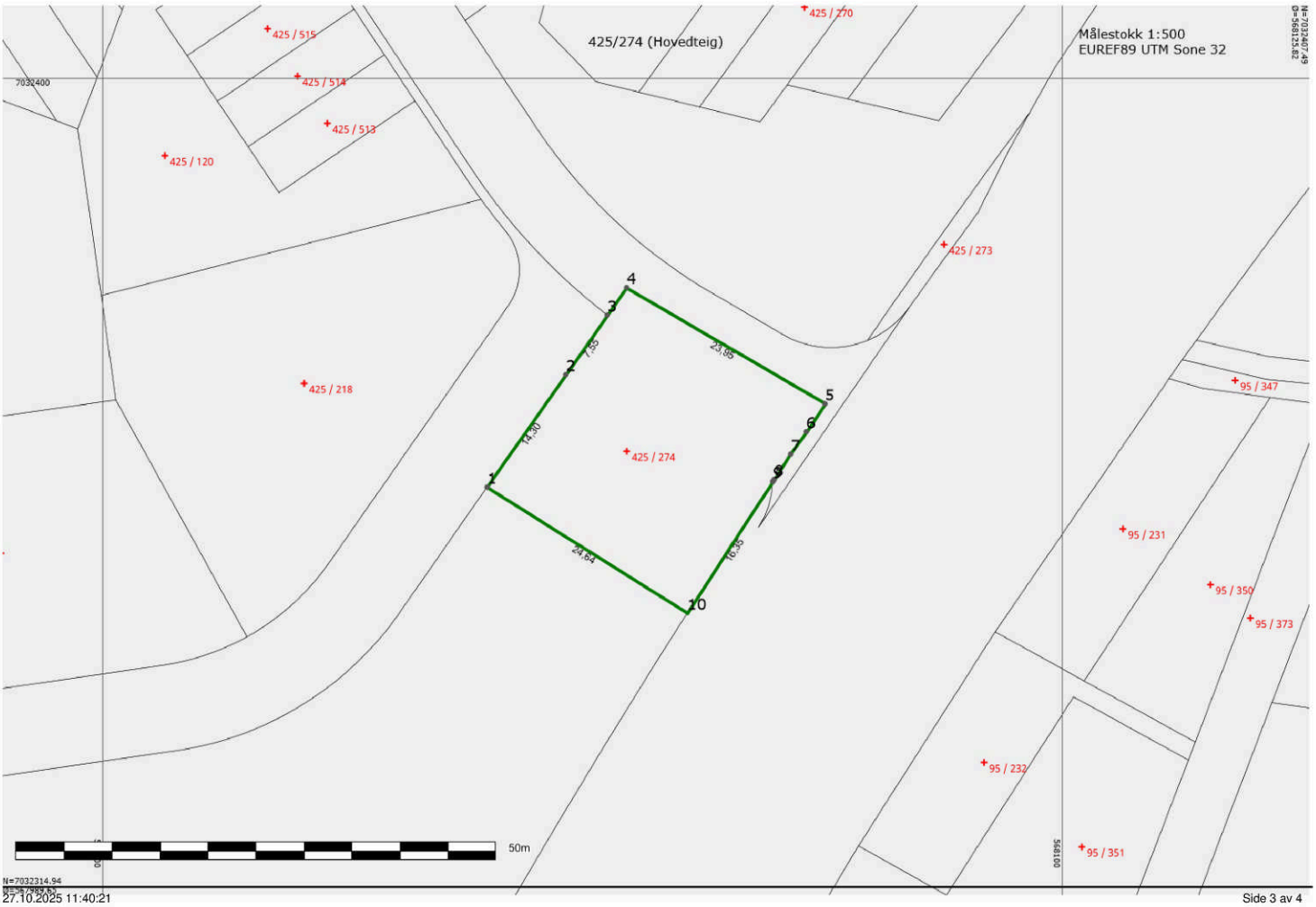
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**425**	**274**	**0**	**1**

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 425/274
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
425 / 274
100m
7032400
7032300


425/274 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
425 / 515
425 / 514
425 / 513
425 / 120
425 / 218
425 / 270
425 / 273
425 / 274
95 / 347
95 / 231
95 / 350
95 / 373
95 / 232
95 / 351
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
14.30
7.35
23.95
16.35
24.64
50m
7032400
N=7032314.94
E=568123.63
27.10.2025 11:40:21

Areal og koordinater

Areal: 622,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032361,10 Øst: 568054,69

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032357,39	568040,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,30	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032369,10	568048,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,55	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032375,29	568052,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,50	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032378,16	568054,67	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			23,95	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032366,06	568075,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,49	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032363,16	568073,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,84	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032360,82	568071,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,14	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032358,20	568070,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,27	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032357,98	568069,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	914,00
			16,35	Ikke hjelpelinje		11	
10	7032344,27	568060,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,64	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Byåsveien 138 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

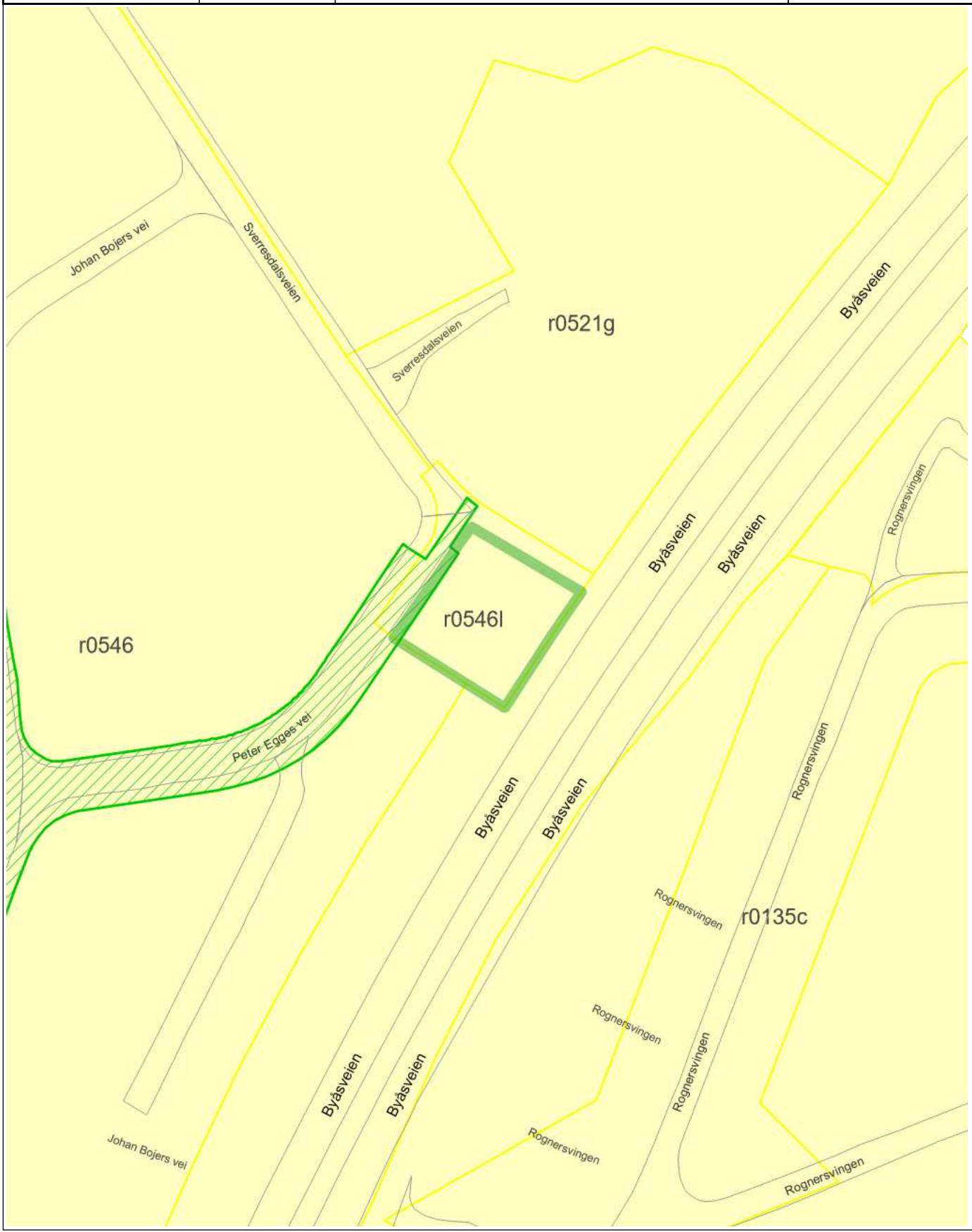
- Hekk
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Sti
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Byåsveien 138 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 546 k, bv. 02.11.99.

Saksnr. 99/12668

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BYÅSVEIEN 138

Planen er datert 14.05.1999

Dato for siste revisjon av planen	26.10.1999
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	26.10.1999
Dato for bystyrets vedtak:	

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE OMRÅDER
FELLESOMRÅDER

1 BYGGEOMRÅDER- BOLIGER

1.1 I boligområdet beholdes eksisterende bebyggelse i 2 etasjer med innredet kjeller og loft som tilleggsareal.

1.2 Bebyggelsen kan seksjoneres i inntil 3 selveierboliger.

2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Eksisterende offentlig kjørevei
2.2 Eksisterende offentlig fortau
2.3 Offentlig gangvei som skal brukes også som avkjørsel for felles parkeringsplass.

3 FELLES OMRÅDER

3.1 Felles avkjørsel/parkering som skal brukes for boligene i Byåsveien 138. Avkjørsel til parkeringsplass skal skje fra offentlig gangvei.
3.2 Felles rabatt/snøopplag.

4 DIVERSE BESTEMMELSER

4.1 Arealet skal opparbeides samtidig med planlagt ombygging av bygningen i Byåsveien 138. Tiltakshaver og Trondheim kommune skal inngå avtale om salg av deler av kommunal grunn og kostnadfordeling ved opparbeiding og drift av trafikkområder.
4.2 Det skal inngås en avtale med Trondheim kommune som bl.a. inneholder bestemmelser om at adkomsten til felles område skal være åpen for kjøretøy for nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg.



TEGNFORKLARING

DF 1744/00

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri / lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)
- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

LINJESYMBOLER M.V
- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEGRENSE (1211) EKVIDISTANSE 1 m

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)
- N Nettstasjon

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
31 JUL 2000
Arkivsak nr. 98/22760
Løpenr. 00/17736

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)
- Restriksjonsområde / frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel / parkering (710)
- ~~Felles rabatt, snøopplag~~ Annet fellesareal

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2.ledd)

- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)
- REGULERT SENTERLINJE VEG (1221)
- ANVISNING AV AVKJØRSEL (1242)

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan for Byåsveien 138

N

0 5 10 15 20 25 M

MÅLESTOKK: 1:500
KARTBLAD: I27

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Gangveg mot nordøst	27.7.00	dkl			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet	14.05.99	
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak		

PLANEN FREMMET AV: **Nidaros Invest AS**
PLANEN UTARBEIDET AV: **Voll Arkitekter AS**

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Helge Halse	R-546 l
SAKSBEH.	ARKIVNR.
Helge Halse	99004

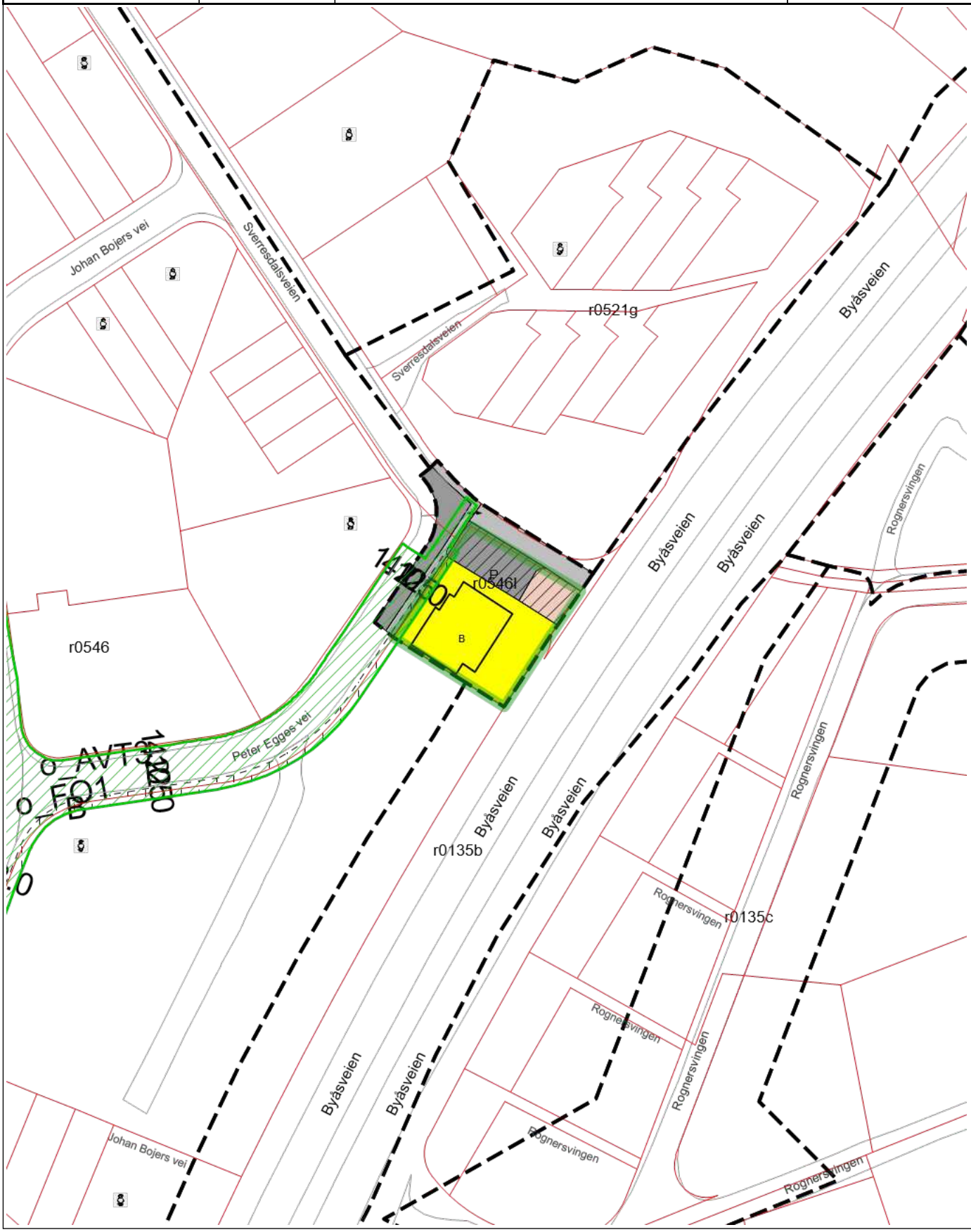
DATO: **14.05.99** (opprinnelig forslag)

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Byåsveien 138 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Bebyggelse som inngår i planen


Bolig


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Felles parkeringsplass

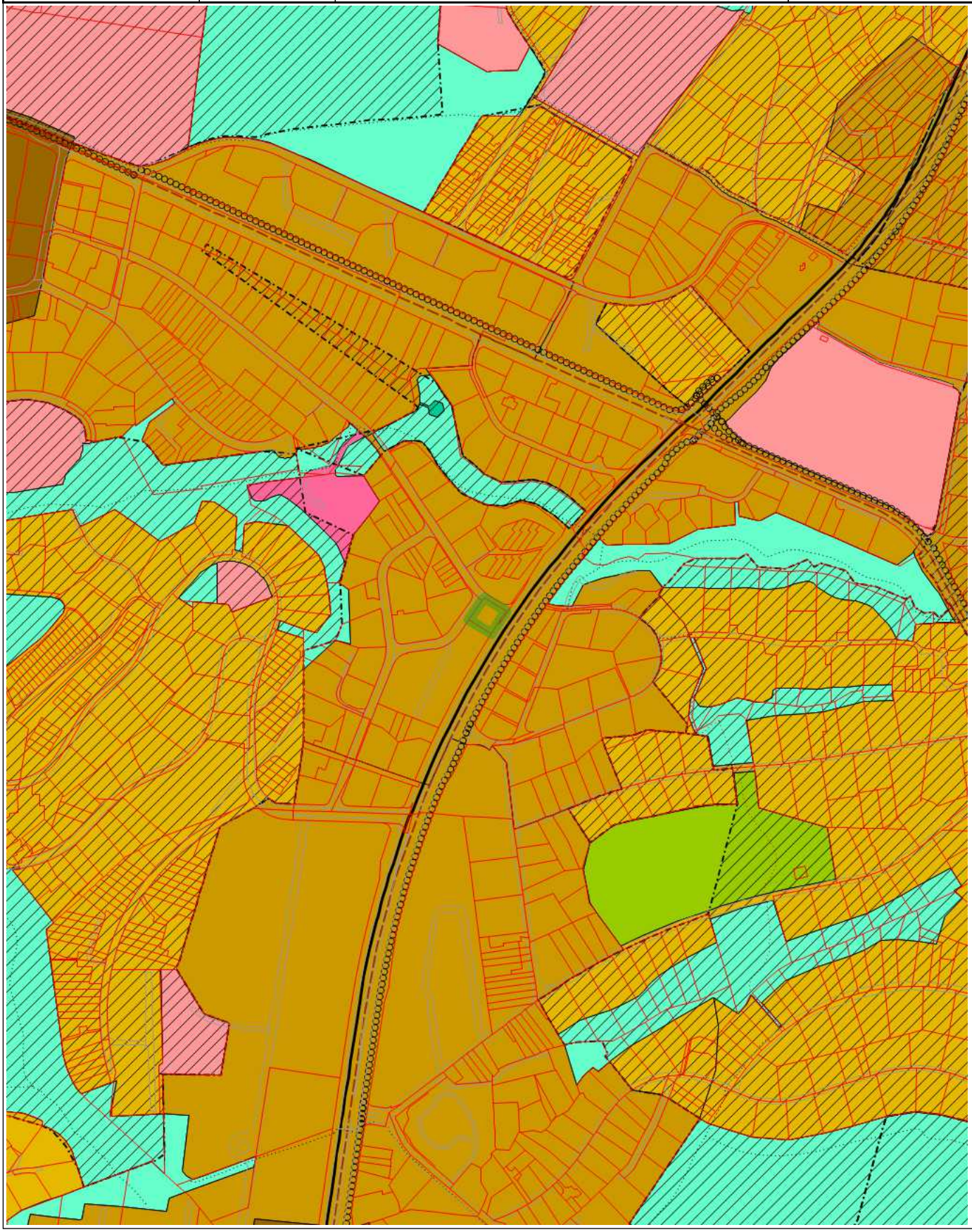

Annet fellesareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Byåsveien 138 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Herr Johan Kindseth,

h_e_r:

363/59.

Ad: Deres forretningsbygg på nr. 138, Byåsveien.

Inspeksjon ble foretatt den 6. ds. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for forretningen og leiligheten.

Alt bygningsteknisk arbeide må være utfört innen 15/5 1961.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 7. januar 1961.

For bygningssjefen:

I. Maalö

./. Transp/målebrev

P.J.Pedersen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Jørgen Michaelsen

Byåsveien 138
7020 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørnar Hamre	BYGG-18/83628 oppgis ved alle henvendelser		09.11.2018

Byåsveien 138, ferdigattest for tiltak for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	425 / 274 / 1 / 0
Tiltakshaver:	Jørgen Michaelsen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bjørnar Hamre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.11.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak med dokumentnr.: BYGG-18/83628-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Voll arkitekter A/S
Kjøpmannsgata 40
N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Mirjana Nikolic	99/04110 oppgis ved alle henv.		13.11.2000

BYÅSVEIEN 138, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Byåsveien 138, G.nr.: 425/274

Tiltakets art: Bruksendring av eksisterende hus og endring av utearealet

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 0220/00, datert 03.02.2000 og DB 1939/00 datert 14.09.2000.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

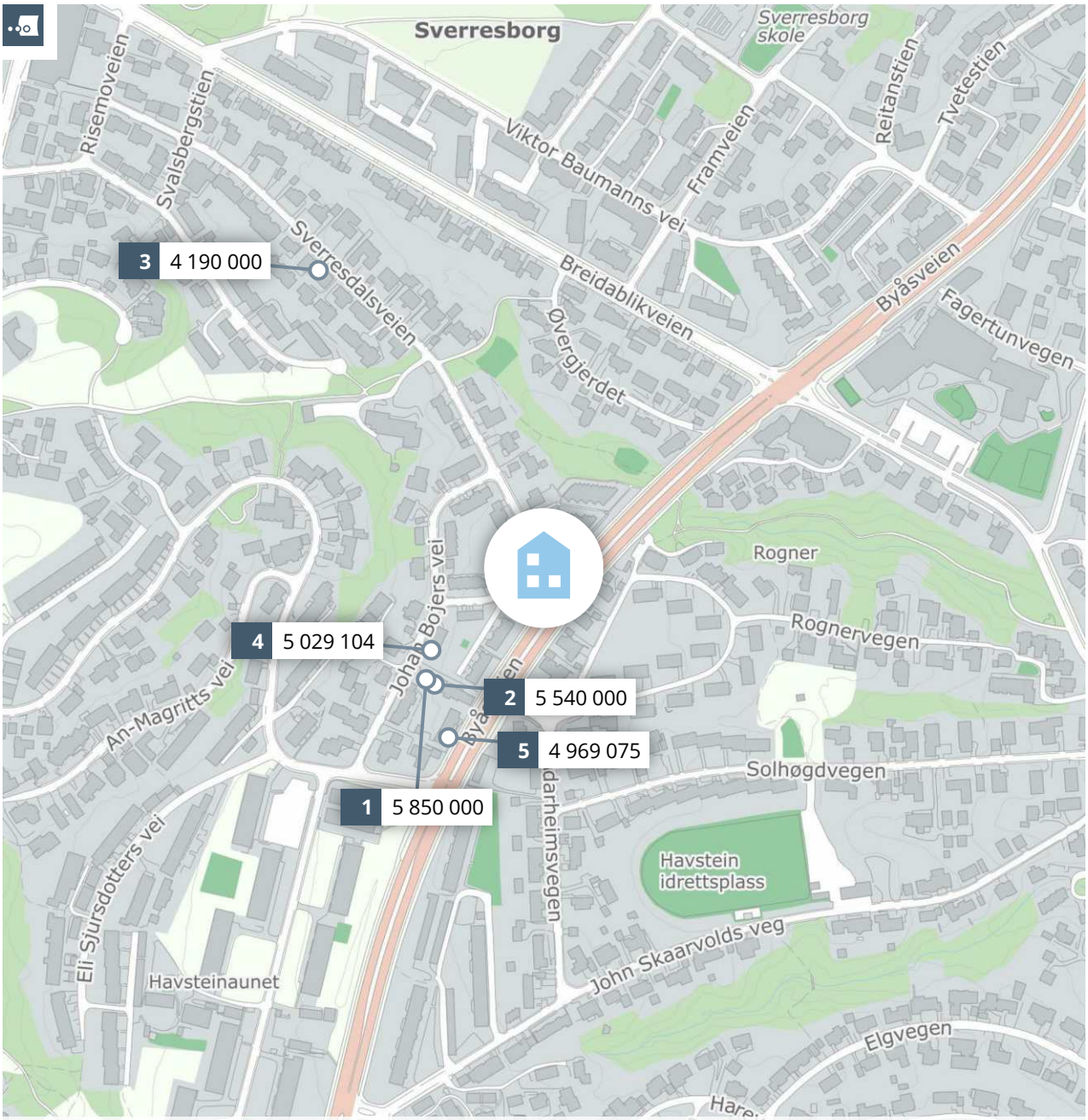
for Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

620923/00

E-post adresse: Byggesaksktr.Postmottak@trondheim.kommune.no



Meglers verdivurdering

PETER EGGES VEI 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 05.11.2025

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

Peter Egges vei 1 A, 7020 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 425 BNR 274 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SVERRESBORG 21

Verdivurdert til

4 890 000

0	4 890 000	44 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	900
Formue	0
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Byåsveien 146 D				25.09.2025	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**46 063**
	127 m²	1958	390 m²	2 sov						
2	Byåsveien 146 C				04.09.2025	5 700 000	**5 540 000**	0	5 540 000	**44 677**
	124 m²	1959	181 m²	3 sov						
3	Sverresdalsveien 22 B				20.12.2023	3 990 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**58 194**
	72 m²	1993	1. etg	2 sov						
4	Johan Bojers vei 23				18.06.2025	4 550 000	**4 550 000**	479 104	5 029 104	**50 291**
	100 m²	1959	- m²	3 sov						
5	Johan Bojers vei 25 E				30.05.2023	4 550 000	**4 450 000**	519 075	4 969 075	**44 766**
	111 m²	1959	- m²	3 sov						

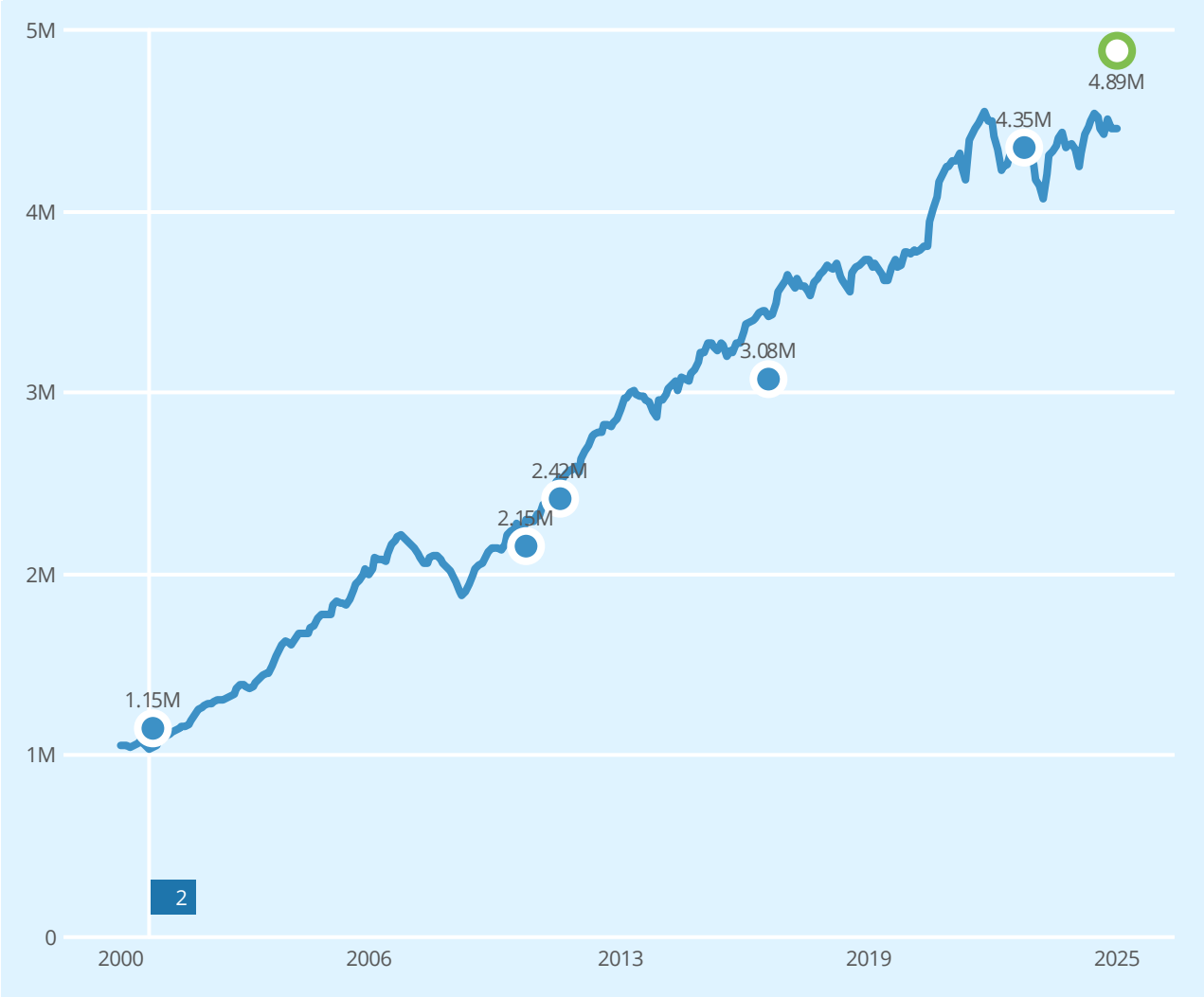
Innholdsrik og flott 4-roms selveier med nydelig hage. To biloppstillingsplasser. Attraktivt nabolag. Varmepumpe.

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 Andre småhus

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.06.2023	30.06.2023	12.09.2023	3 950 000	4 350 000	0	4 350 000	3
14.11.2016	29.11.2016	30.12.2016	3 090 000	3 075 000	0	3 075 000	
15.06.2011	22.06.2011	15.08.2011	2 290 000	2 420 000	0	2 420 000	
27.07.2010	13.08.2010	04.10.2010	2 170 000	2 150 000	0	2 150 000	
19.12.2000		19.12.2000	1 090 000	1 150 000	-	1 150 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert uteareal, og endringer på eiendommen.

Leiligheter til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

19
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 978 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i 7020 TRONDHEIM siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

4 099 000 Prisantydning i snitt
4 088 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 890 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
54 159 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
44 862 Peter Egges vei 1 A
Totalpris 4 890 000

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:
Peter Egges vei 1 A, 7020 Trondheim
Gnr. 425, Bnr. 274, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251159

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.
