PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

VÆRETRØA 62

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251152

Selger 1 navn
Siv Marie Engen

Gateadresse
Væretrøa 62

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 41109493

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renoverte bad i 1. etasje.
Arbeid utført av	Inex bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full renovering av bad.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte arbeid rundt vann ved renovering av bad.
Arbeid utført av	Rørleggermester Jarle Haug AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Av tidligere medeier som var elektriker.
Arbeid utført av	Ola Jan Rakstang

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	E-verk har utført kontroll rundt 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-lader i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slått sammen en bod og deler av gang til soverom.

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

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

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.

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SIV MARIE ENGEN	bd3df36e2fa9dd6573460435f7296e1288dea14b	01.12.2025 18:16:48 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Væretrøa 62

7055 RANHEIM

5001/27/0/80/0/0

Rapportdato

17.12.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	17
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 26.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Væretrøa 62 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/27/0/80/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

Tomt: 750.60 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Siv Marie Engen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Frittliggende enebolig oppført i 1983. Grunnmur består av multielement med sprøytebetong. Veggkonstruksjonen over grunnmur er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket har valmtaksform og er tekket med Hollandsk glasert takstein. Videre er det oppført en dobbelgarasje på tomten som har støpt gulv mot grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid og videre bruk av badet slik det står i dag forutsetter dusjing i lukket dusjkabinett.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken totalrenovert i 2017. Bad etablert i 1 etasje i 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
132 m^2	0 m^2	132 m^2	138 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
2 stuer, kjøkken, entré, bad, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom	

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
109 m^2	17 m^2	126 m^2	131 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Bad, 3 soverom, 3 ganger, stue, entre,	4 boder

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
241 m^2	17 m^2	258 m^2	269 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 132 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 44 m^2
Beskrivelse av BRA-i 2 stuer, kjøkken, entré, bad, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda og balkong

Sokkel			
BRA-i 126 m^2	**BRA-e** 58 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, 3 soverom, 3 ganger, stue, entre samt 3 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje og vedbod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 258 m^2	**BRA-e** 58 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 44 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 316 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Multimur er et ferdig isolert bygningselement. Det er et risiko-element for fuktproblemer da det ligger en gipsplate i bakkant av elementet og hele elementet fungerer som forskaling ved bruk av sprøytebetong til grunnmuren. Det kan altså bli stående fuktig betong inn mot bakre gipsplate. I bunnen av elementet er det en uimpregnert tresvill og denne kan også være utsatt for skader. Etter undersøkelse med fuktmåler via hulltaking mot utvendig betong er det ikke påvist fukt, men det kan være andre lokale områder med avvik. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: TG2 settes grunnet multimur da dette er å anse som en risiko konstruksjon sammen med alder på drenering., ingen tegn på svikt i utvendig fuktsikring oppdaget på tilfeldig valgte plasser. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG2 settes grunnet over halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takkonstruksjon: Inspeksjon ble gjort på deler av kaldloftet da det ikke var gangbaner hele veien, TG2 settes grunnet alder.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene. TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det observeres kun naturlig ventilasjon.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: TG 2:TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er av eldre årgang og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

Vaskerom.: Det som idag brukes som vaskerom har ikke sluk, det er kun opplegg for vaskemaskin og ingen andre installasjoner, Det anbefales å bruke rommet forsiktig og etablere sluk ved eventuell lekkasje.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Videre bruk forutsetter etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
01.12.2025

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Kjøkken har blitt utvidet på deler av vaskerom.
Da det ikke er fremlagt tegninger på sokkel er denne vurdert kun etter dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Multimur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader.
Multimur er et ferdig isolert bygningselement. Det er et risiko-element for fuktproblemer da det ligger en gipsplate i bakkant av elementet og hele elementet fungerer som forskaling ved bruk av sprøytebetong til grunnmuren.

Det kan altså bli stående fuktig betong inn mot bakre gipsplate.

I bunnen av elementet er det en uimpregnert tresvill og denne kan også være utsatt for skader.

Etter undersøkelse med fuktmåler via hulltaking mot utvendig betong er det ikke påvist fukt, men det kan være andre lokale områder med avvik. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da det var snødekte overflater på befaringsdagen anbefales det ny undersøkelse når det er snøfritt.
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Drenering på oversiden av huset ble byttet i 2018.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av drenering kan ikke utelukkes i tiden som kommer da den har oppnådd forventet levetid.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking utført i bod.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
TG2 settes grunnet multimur da dette er å anse som en risiko konstruksjon sammen med alder på drenering., ingen tegn på svikt i utvendig fuktsikring oppdaget på tilfeldig valgte plasser.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnet multimur anbefales det å holde bygningsdelen under jevnlig kontroll.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

6 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bord må påregnes.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.
TG2 settes grunnet over halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2018 på soveromsvindu i sokkel

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Inspeksjon ble gjort på deler av kaldloftet da det ikke var gangbaner hele veien, TG2 settes grunnet alder.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
På kaldloft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Kommentar:
Det observeres at det er satt ut musefeller.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 1:Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse samt ventiler på gavl vegger.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Det observeres noe avflassing av lakk på pipehatt og beslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner.

Levetid:

Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

13 Bad sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble etablert i 2018.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Det observeres noe riss i emaljen på vask, dette anses som rent kosmetisk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Etablert mekanisk avtrekk med tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Malt Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.
Uheldig gjennomføring av rør gjennom gulv observeres.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.
TG 2:Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Videre bruk forutsetter etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det observeres kun naturlig ventilasjon.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet må påregnes totalrenovert.
Videre bruk forutsetter etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning og jevnlig kontroll av overflater.

15 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

16 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

17 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg samt minske åpninger i rekkverk til under 10cm.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

18 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er av eldre årgang og har nådd forventet levealder .
Rommet innehar wc og vask.
TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er kun naturlig avtrekk.

19 Vaskerom.

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Det som idag brukes som vaskerom har ikke sluk, det er kun opplegg for vaskemaskin og ingen andre installasjoner, Det anbefales å bruke rommet forsiktig og etablere sluk ved eventuell lekkasje.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter benkeplate i stein.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
2 stekeovner, Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.
Vannrør har delvis blitt byttet ut til rør i rør system.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å bytte resten av vannrørene i kobber da disse har oppnådd forventet alder.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

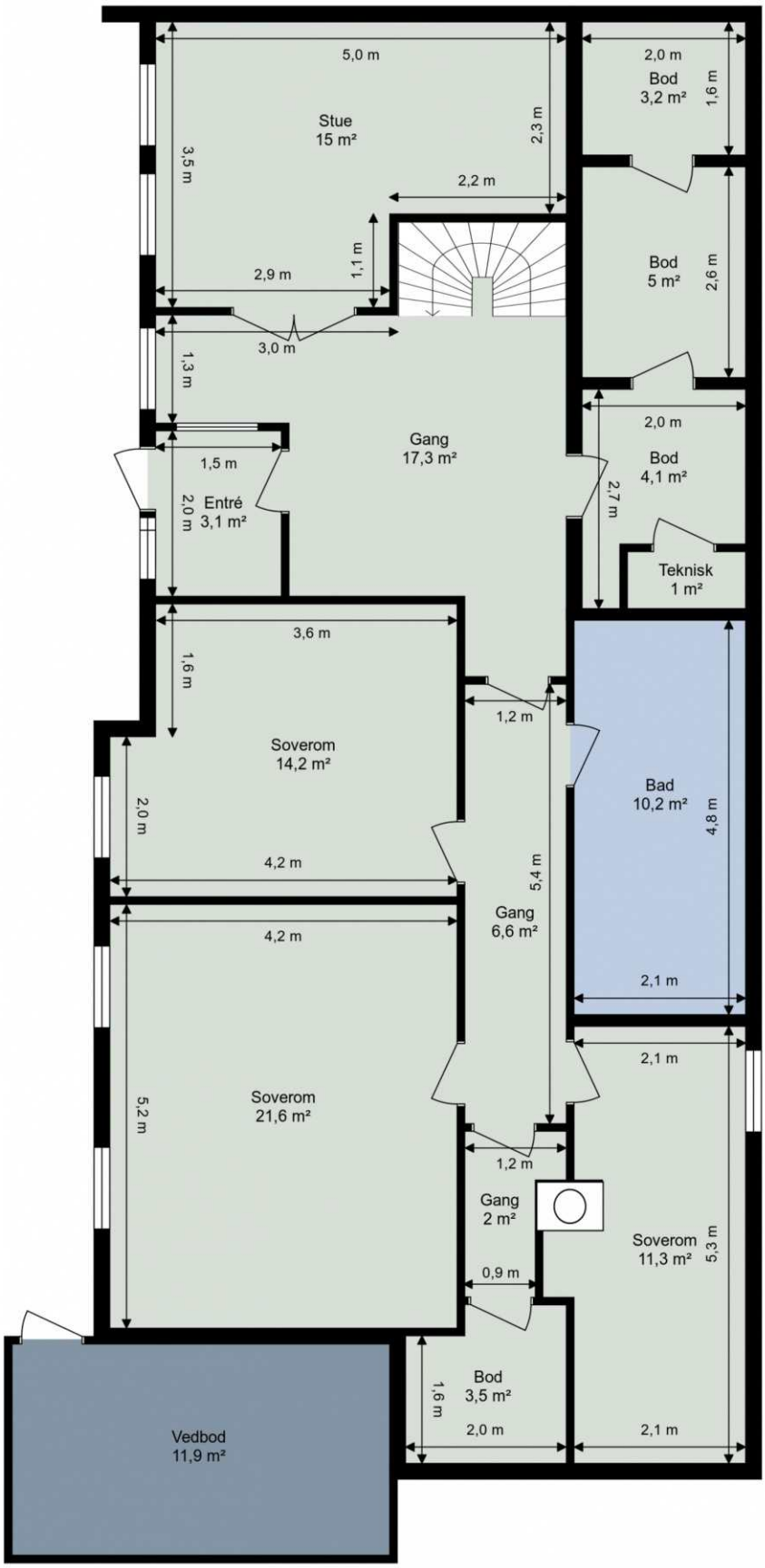
VÆRETRØA 62 - 5001/27/0/80/0/0

Bilde



Væretrøa 62

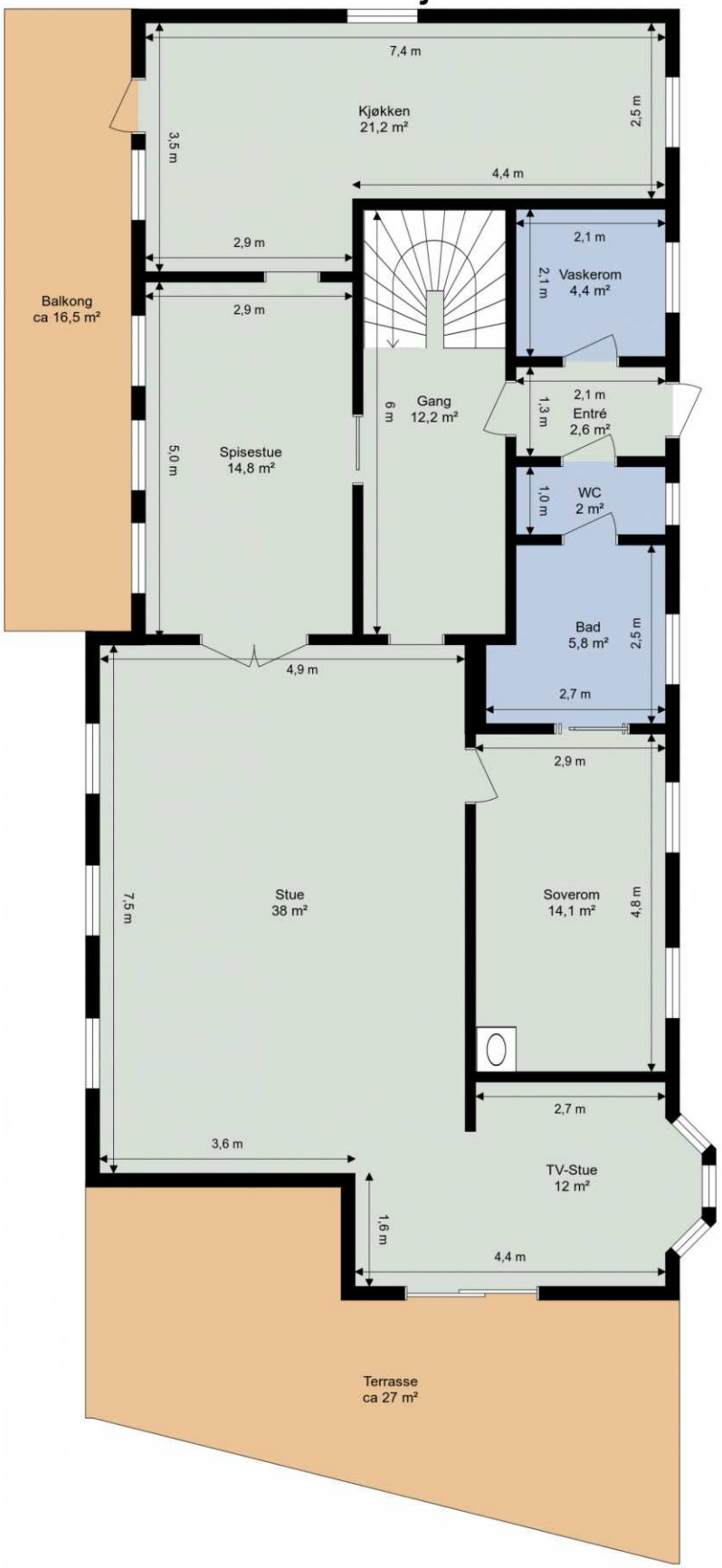
Sokkel



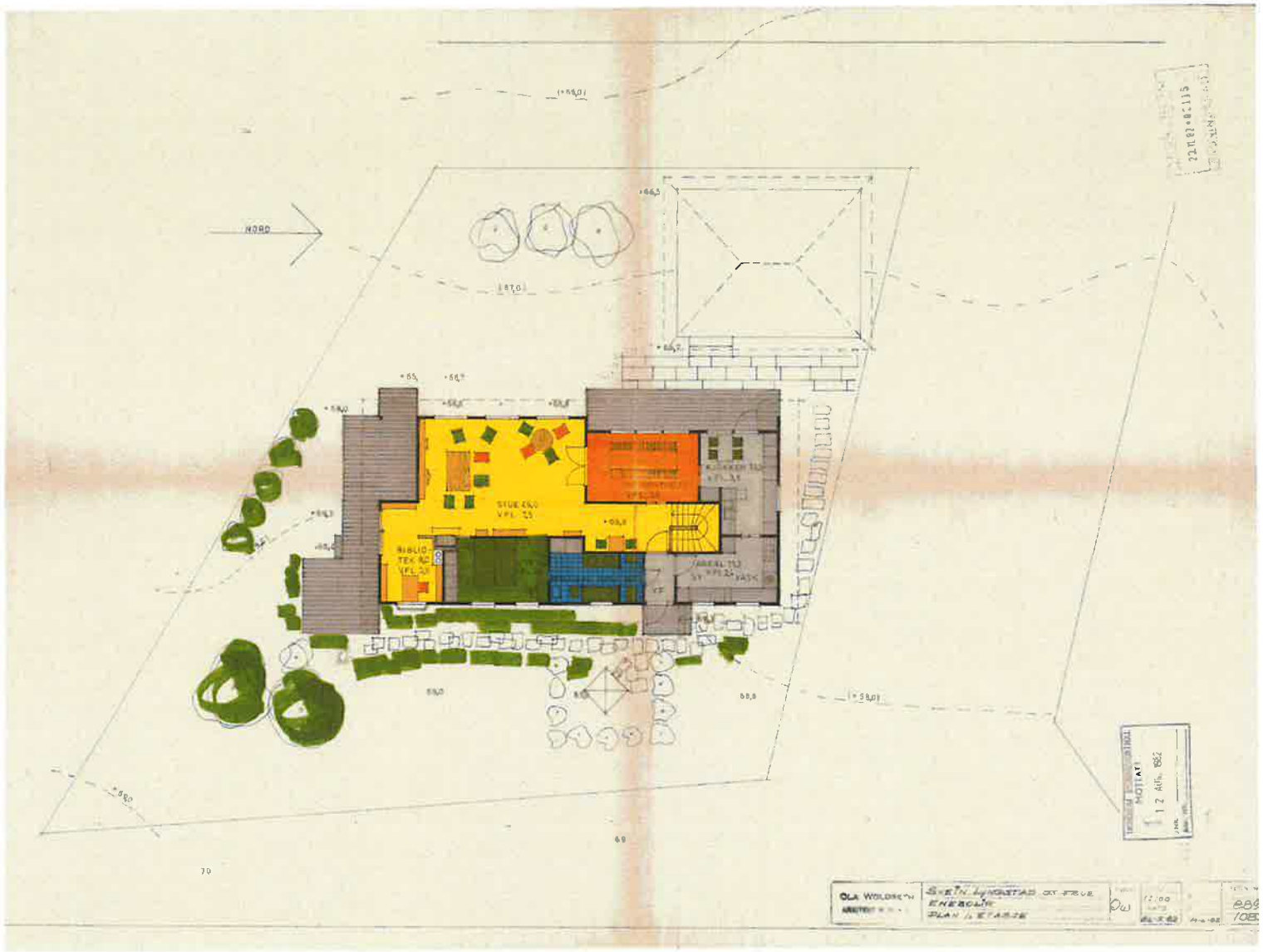
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Væretrøa 62

1. Etasje

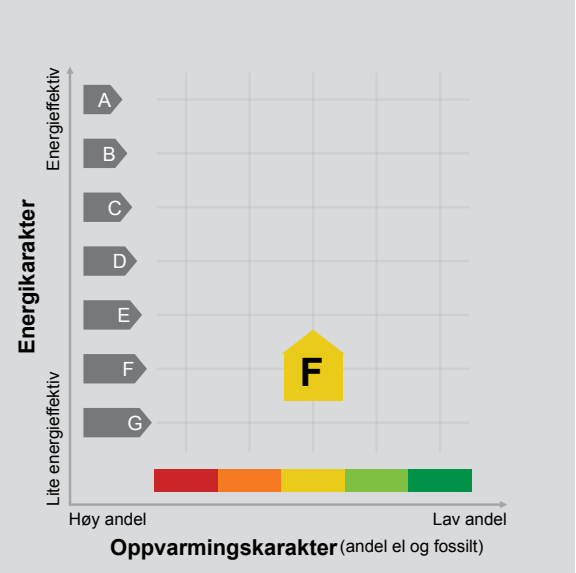


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.


NORD
STUE 45,0 M²
BIBLIO-
TEK 30
M²
SOVEROM 15,0
M²
KJØKKEN 15,0
M²
BAD/WC 7,5
M²
MOTTATT
12 AUG. 1982

ENERGIATTEST

Adresse	Væretrøa 62
Postnummer	7055
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182197661
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194112
Dato	30.11.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

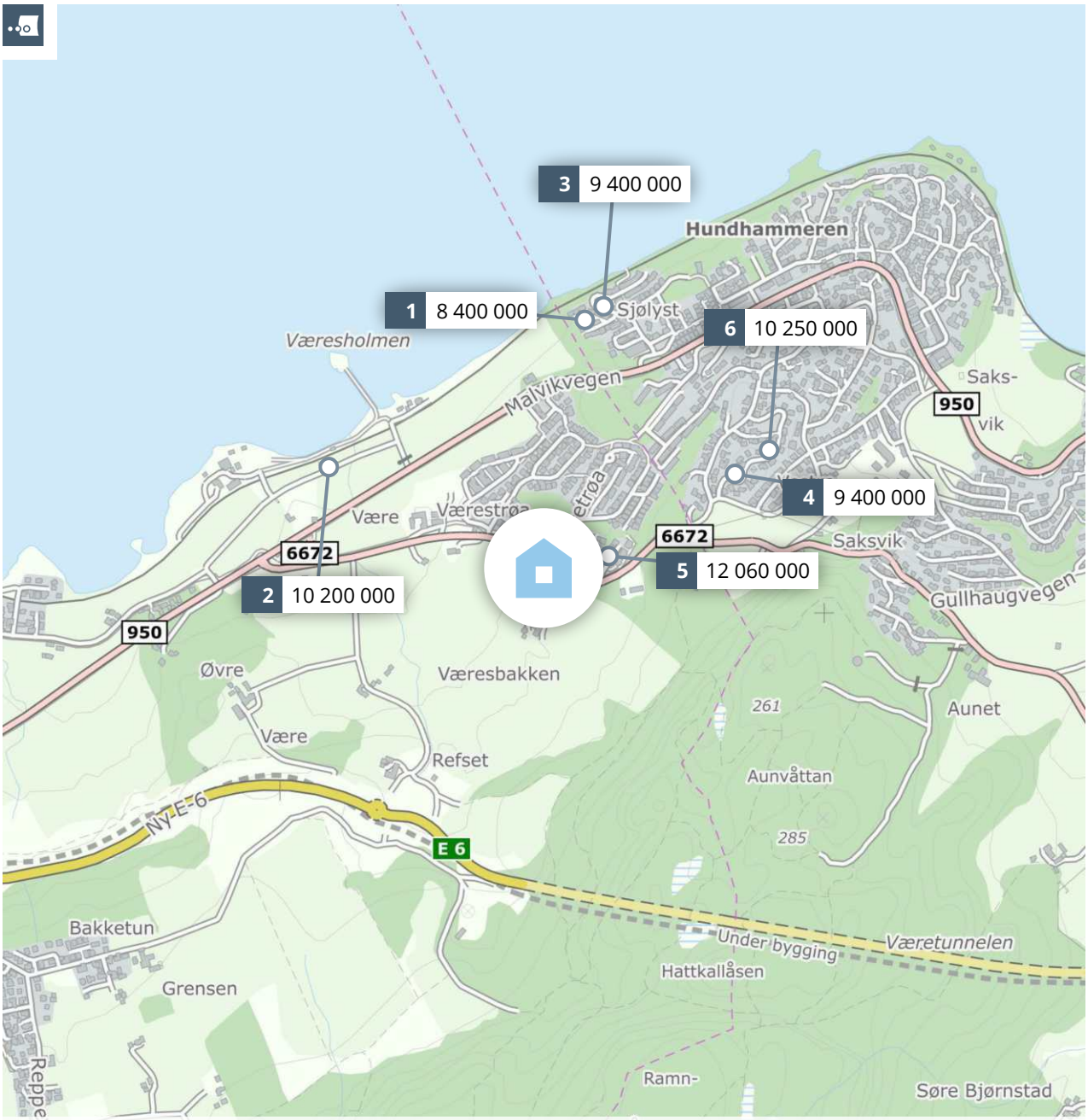
Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Meglers verdivurdering

VÆRETRØA 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 18.12.2025

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: Christopher Haugsdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Væretrøa 62, 7055 RANHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 27 BNR 80 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 12

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	35 270
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	241 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					751 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjølystvegen 56 179 m² 1992 467 m² 4 sov	25.06.2025	7 790 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**46 927**
2	Væresstranda 40 213 m² 1898 2 751 m² 3 sov	02.10.2025	9 990 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**47 887**
3	Sjølystvegen 67 214 m² 1994 449 m² 5 sov	14.03.2025	9 400 000	**9 400 000**	-	9 400 000	**43 925**
4	Sigurd Slembes veg 25 207 m² 1982 1 626 m² 4 sov	15.05.2024	9 990 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**45 411**
5	Eivind Ahlbergs veg 10 319 m² 2016 556 m² 6 sov	15.08.2025	11 990 000	**12 060 000**	0	12 060 000	**37 806**
6	Sigurd Slembes veg 15 342 m² 1980 1 029 m² 6 sov	20.06.2025	10 500 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**29 971**

Herskaplig enebolig på Væretrøa, beliggende høyt i feltet med nydelig utsikt mot fjorden og sol fra tidlig morgen til sent på kveld. Eiendommen har flott opparbeidet uteområde med flere oppholdssoner og Hage på begge sider av huset. Av kvaliteter fremheves følgende:

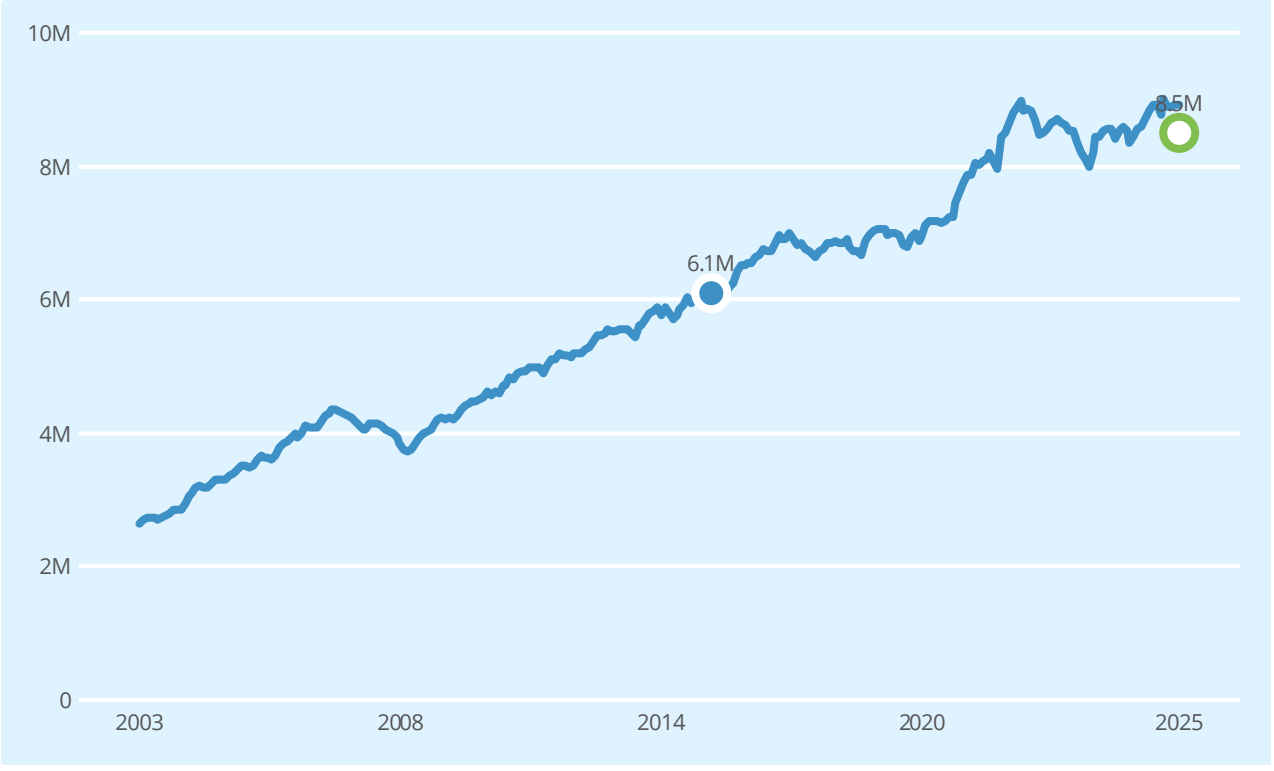
- Nydelig enebolig med flott beliggenhet høyt oppe i feltet.
- Fenomenal fjordutsikt.
- Glimrende solforhold fra tidlig morgen til solnedgang på sommerstid.
- Baderom fra 2018.
- Svært romslig kjøkken som er oppgradert i 2017.
- Barnevennlig beliggenhet i ei rolig gate og boligfelt bestående av familieboliger.
- Opparbeidet uteområde med platt og hage på baksiden og terrasse på fremsiden.
- Romslig dobbelgarasje med elbillader.
- Kort vei til bading ved Væresholmen og turmuligheter i marka.
- Barnehage, skoler, idrettsanlegg og dagligvare innen 5 min. i bil.
- Trondheim sentrum innen ca. 12 minutters kjøring fra boligen.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2022		10.10.2022	-	1 175 000	-	1 175 000	2
15.08.2015	25.08.2015	03.02.2016	5 990 000	6 100 000	0	6 100 000	

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

Eneboliger til salgs i 7055 RANHEIM nå

2
eneboliger til salgs

9.9M
9.6M
9.3M
9 090 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 7055 RANHEIM siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

7 352 000 Salgspris i snitt
7 320 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

46 872 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

39 822 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

35 270 Væretrøa 62 Totalpris 8 500 000

Væretrøa Grendelag

VEDTEKTER FOR VÆRETRØA GRENDELAG

Godkjent på generalforsamling 1. september 2020, gyldig fra 19.11.2020.

1. MEDLEMSKAP

1.1. Eiere av eiendommene i Væretrøa fra og med nr. 3 til og med nr.169 utgjør Væretrøa Grendelag. Samtlige eiere, begrenset til ett medlem pr. eiendom, plikter å være medlemmer i grendelaget (jfr. Pkt. 1 i skjøte).
1.2. Det kan inngås avtaler med beboere i tilgrensede boligområder om rettigheter og plikter i forhold til Væretrøa Grendelag uten at medlemskap innvilges. Slike avtaler skal tinglyses på deres eiendom.

2. FORMÅL

Grendelagets formål er
2.1. Å eie og drive det fellesareal og felles eie som er tilskjøtet grendelaget. Vederlaget for fellesarealet er oppgjort ved kjøpet av de enkelte eiendommer.
2.2. Å ivareta andre felles interesser for beboerne i grendelaget.

3. ORDINÆR OG EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

3.1. Den øverste myndighet i grendelaget er generalforsamlingen, som alene kan gi, forandre eller oppheve grendelagets vedtekter.
3.2. Alle generalforsamlingsmøter skal ledes av en valgt møteleder som ikke er medlem av styret.
3.3. Generalforsamlingen skal
- Godkjenne innkalling til møtet
- Registrere stemmeberettigede representanter
- Velge minst ett medlem til å føre protokoll for møtet
- Velge to medlemmer til å undertegne protokollen
- Velge stemmetellere
- Behandle de saker som er nevnt i møteinnkallingen
- Foreta valg til alle verv

3.4. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars, med skriftlig innkalling fra styret senest 3 uker før møtet. Saksliste med vedlegg, styrets årsberetning, revidert regnskap samt budsjettforslag utsendes senest en uke før generalforsamlingen. Alle medlemmer i grendelaget har forslagsrett. Forslag som ønskes behandlet må være styret i hende senest 2 uker før møtet.
3.5. Ordinær generalforsamling skal behandle og godkjenne årsberetning og revidert regnskap. Videre behandles og godkjennes forslag til budsjett samt andre saker styret måtte fremlegge og som er nevnt i sakspapirene. Etter innstilling fra valgkomiteen foretas valg på styre, valgkomite, to revisorer og generalforsamlingens møteleder.
3.6. Ved tvil omkring prosedyre, avstemmingsregler og tolkning av vedtekter avgjøres dette ved enkelt flertall av generalforsamlingen. Møteleder er ansvarlig for utforming av avstemmingsforslaget.
3.7. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles når styret bestemmer det, eller når minst ¼ av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir skriftlig hvilke saker som kreves behandlet. Den ekstraordinære forsamlingen innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Sakspapirer utsendes senest en uke før møtet avholdes. Ekstraordinær generalforsamling skal ikke behandle andre saker enn de forsamlingen er innkalt for å behandle.
3.8. Ethvert forslag som legges fram for generalforsamlingen som innebærer kostnader for grendelaget, må inneholde en finansieringsplan som viser hvordan forslaget er tenkt finansiert.
3.9. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall blant de representerte med unntak av saker som gjelder bruk av reservefondet, endring av vedtekter og søknader om assosiert medlemskap i Væretrøa Grendelag, som krever 2/3 flertall.
3.10. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig med det antall medlemmer som er representert.
3.11 Hver beboer kan avgi inntil 1 stemmer via fullmakt, I tillegg til egen stemme.

4. STYRET

4.1. Til å administrere de oppgaver som er av felles interesse for beboerne i grendelaget velges et styre. Styret består av leder, sekretær, kasserer og tre styremedlemmer, og kjønnsbalanse skal tilstrebes. Styret kan hvis spesielle forhold tilsier det, utvides med en eller flere medlemmer.
4.2. Styret velges for 2 år av gangen, med minst 2 på valg hvert år.
4.3. Styret kan dersom spesielle forhold tilsier det endre verv innbyrdes i styret mellom to generalforsamlinger.
4.4. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.
4.5. Styret forplikter grendelaget med lederens og et styremedlems underskrift.
4.6. Styret skal forestå den daglige drift av fellesarealene og infrastruktur, og behandle forhold som er av felles interesse for medlemmene. Styret har generelt mandat til å opptre som eier av grendelagets eiendom i det daglige. Det vil si at styret har rett og plikt til å treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende drift, vedlikehold, sikkerhet og investeringer i henhold til vedtatt budsjett. Styret skal videre sørge for at de vedtak generalforsamlingen har fattet blir utført.
4.7. I akuttsituasjoner der hvor en innkallelse av generalforsamlingen vil føre til uhensiktsmessige forsinkelser, har styret utvidet mandat til å ta nødvendige beslutninger om økonomiske utlegg utover budsjett. Styret skal likevel i slike tilfeller innkalle generalforsamlingen så raskt som mulig.
4.8. Styret kan utnevne arbeidsgrupper bestående av medlemmer utenfor styret til å jobbe med spesielt arbeidskrevende eller langvarige prosjekter. Gruppene bør ha et medlem fra styret. Arbeidsgruppene skal rapportere til styret. Styret har alltid det endelige ansvaret for både økonomi og beslutninger.
4.9. Styrets sekretær skal føre møteprotokoll fra styremøter. Møteprotokollen skal godkjennes av styret. Kassereren fører grendelagets regnskaper som i rimelig tid fremlegges til revisjon. Midlene innsettes i bank og disponeres av leder og kasserer.
4.10. Det er kun styret i styremøte som formelt kan forplikte grendelaget økonomisk. Før beslutning om økonomiske utlegg over kr. 30 000,- skal det innhentes minst 2 konkurrerende tilbud som grunnlag for beslutningen. Utlegg inntil kr. 30 000,- kan vedtas i styret.
4.11. Møteprotokoller og informasjon fra styret kommuniseres løpende via hjemmesiden www.grendelaget.com, E-post og Facebook.

5. VALGKOMITE

5.1. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og består av tre personer, en leder og to medlemmer. Valgkomiteen velges for 2 år av gangen, med minst 1 på valg hvert år.
5.2. Valgkomiteen skal foreslå kandidater til alle verv med representanter (valgkomiteen medregnet), som skal velges på generalforsamlingen i henhold til disse vedtekter.
5.3. Valgkomiteens innstilling skal følge sakspapirene til generalforsamlingen.

6. GRENDELAGSAVGIFT OG GODTGJØRELSER

6.1. For å kunne finansiere tiltak av felles interesse innen området skal alle medlemmer, unntatt styremedlemmer, betale en årlig avgift som fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.
6.2. Den som står som eier av en bolig på forfallsdato for innbetaling av grendelagsavgiften, er ansvarlig for innbetaling av grendelagsavgiften for hele kalenderåret.
6.3. Unnlatelse av å betale den fastsatte grendelagsavgift etter påkrav, medfører at kravet oversendes til rettslig inkasso.
6.4. Det kan utbetales godtgjørelse til styrets medlemmer for arbeid som gjøres som styremedlem. Størrelsen på godtgjørelsen bestemmes av generalforsamlingen hvert år. Godtgjørelser til styrets medlemmer må likevel ikke overstige de beløpsgrenser som er gitt av myndighetene som grenser for utløsing av arbeidsgiveransvar og skatteplikt.
6.5. Utover nevnte godtgjørelser i punktene ovenfor, skal det ikke utbetales godtgjørelse til medlemmer av grendelaget for arbeid som gjøres for grendelaget. Nødvendige utgifter kan dekkes etter dokumentasjon.

7. RESERVEFOND
7.1. Overskuddet på driftsbudsjettet skal hvert år avsettes til reservefondet.
7.2. Fondet bør ikke overskride kr. 2.000 000,-.
7.3. Fondets midler kan kun disponeres av styret etter vedtak i generalforsamlingen. Fondsmidlene skal brukes til å dekke ekstraordinære ikke budsjetterte drifts- og vedlikeholdsutgifter og investeringer i fellesanlegg.
7.4. Slike vedtak krever oppslutning fra minst 2/3 av de representerte.

8. RETTIGHETER OG PLIKTER
8.1. De enkelte medlemmer er innbyrdes likestilt når det gjelder rettigheter og forpliktelser vis-à-vis grendelaget.
8.2. Medlemmene plikter å rette seg etter de vedtak som gjøres av generalforsamling og styret vedrørende drift, vedlikehold og sikkerhet på felleseiendommene som eies av grendelaget.
8.3. Generalforsamlingen kan vedta at beboerne skal delta i arbeider som er av felles interesse for medlemmene.
8.4. Ved salg av eiendom i Væretrøa plikter selgeren å gjøre kjøperen oppmerksom på vedtektene for grendelaget. Eierskifte skal meldes til grendelagets styre for registrering.
8.5. Utestående fordringer vis-à-vis grendelaget, er å betrakte som heftelser på den enkeltes eiendom.
8.6 Parkering skal kun skje på egnede steder, og skiltingen i området må etterfølges. Hensatte kjøretøy og tilhengere som er til hinder for allmenn ferdsel og utrykningskjøretøy kan bli borttauet på eiers regning.

Copyright © All Rights Reserved

SAKSPAPIRER TIL GENERALFORSAMLING I VÆRETRØA GRENDELAG

TIRSDAG 25.MARS 2025 KL. 19.00-21.00

STED: Folkets hus, Ranheim, sal B

Dagsorden:

1. Opprop, godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Konstituering, valg av møteleder, referent, protokollunderskrivere og tellekorps
3. Årsberetning
4. Regnskap 2024
5. Styrets forslag / Innkomne forslag
6. Budsjett 2025
7. Valg

Avslutningsvis åpner vi for ordet fritt og mulighet for spørsmål til styret.

VEL MØTT!

STYRET

3. Årsberetning 2024

Det er i 2024 gjennomført 9 styremøter, en god del befaringer og en generalforsamling i mars.

3.1 Generell drift og vedlikehold

3.1.1 Vintervedlikehold

Grendelaget har avtale med Christian Støre for brøyting og strøing. Han har hatt jobben i flere år og styret har ikke for sesongen 23/24 mottatt klager på utført arbeid, kun enkelte henvendelser med tanke på responstid ved stort snøfall/glatte veier. Styret er fornøyd med jobben som gjøres og har derfor inngått ny avtale med Christian Støre for vintervedlikehold. Også i år har det vært noen utfordringer der kjøretøy har vært parkert ute i gata. Beboere oppfordres til å parkere nærmere hekker/veiskulder slik at traktor kan passere. Styret vil takke beboere som melder inn behov for strøing/brøyting, slik kan vi sammen få en bedre tjenesteleveranse i gater og veier.

3.1.2 Sommervedlikehold

Omfanget av gressklipping i fellesområdene er noe utvidet også i 2024. Sandopptak (maskin-kosting med traktor) i gatene ble også utført på våren, tilbakemeldinger viser at dette er en jobb mange beboere setter stor pris på. Trenden de siste årene er at det benyttes stadig større mengder strøsand, og dette kombinert med at det blir tidligere snøfritt, gjør at styret vurderer å gjennomføre sandopptak på tidligere tidspunkt enn vanlig, dvs. Vi behøver nødvendigvis ikke å vente til uken før 1. mai. Det bemerkes at det er sandopptak av vinterens strøsand vi har bestilt, ikke feiing av asfalten, merk at feiing av fortauene er den enkelte beboers ansvar.

Det ble også sist sommer sprøytet "miljøvennlig" ugressfjerner langs fellesveiene, nærmere bestemt i kanten mellom fortaussteiner og asfalten, her gror det veldig godt i løpet av sommeren.

Styret ber nok en gang alle som har busker og trær som grenser til fellesveier og gangveier, om å beskjære disse gjennom sommeren, slik at vegetasjon ikke henger ut i gang/veibane og er til hinder og sjenanse for gående, syklende og kjørende. Dette vil også være godt trafikksikkerhetsarbeid.

Containere for hageavfall: Omfang og plassering av hageavfallskonteinere har fungert som forventet i 2024, styret vil regulere kapasiteten fortløpende basert på løpende behov fra beboerne. Styret har satt opp et skilt hos hver kontainer som henviser til at det er kun hageavfall som skal kastes i kontaineren. Vi håper at dette skal bidra til at færre kaster andre ting enn hageavfall i containerne, som har vært et gjentakende problem.

Grendelagets leverandør av sommervedlikehold er fortsatt TMV. En ny kontrakt er under utarbeidelse med TMV som forventes å være signert før generalforsamlingen.

3.1.3 Vårdugnad og andre arrangement

Den 22.april gjennomførte vi i tradisjon tro årets vårdugnad. Dugnaden ble primært brukt til vanlig rydding og vedlikehold i grendelaget, med fjerning av rask og hageavfall, rydding av en del kratt osv.

Som vanlig ble det satt ut ekstra containere i tida rundt dugnaden, en ordning vi vil fortsette med. Vi setter stor pris på dugnadsånden fra mange av beboerne også denne gangen.

I 2024 var det 40 år siden Væretrøa grendelag ble etablert. Den 22.juni ble jubileum og St.Hans markert med feiring på leketrøa. Det ble satt opp partytelt, benker og griller. Det ble en hyggelig feiring med mange små og store beboere.

1. desember arrangerte vi julegrantenning på Leketrøa, men servering av gløgg og pepperkaker til barna og gluhwein til de voksne. Det ble et svært hyggelig arrangement med veldig godt oppmøte.

3.1.4 Skogforvaltning

Styret har i 2024 hatt mindre behov for skogforvaltning siden mye ble gjort i 2023. Replanting av furu og hekk i området ved Kroken (tidligere kalt Traktorgarasjen) har dessverre ikke vært en stor suksess. Furuplanter og hekkpanter har til dels blitt kvalt av ugress, eller tørket ut. Her vil annen beplanting bli vurdert.

Styret har fokus på sikkerhet i forhold til vindfall mot eiendommer og veier, og følger også opp skogsforvaltningsplanen som ble vedtatt i generalforsamling i 2020. Væretrøa er vindutsatt, så trær kan knekke uten at det blir rotvelt. Styret oppfordrer beboere til å vurdere trær i sitt nærområde. Generelt bør ikke trær som står nært hus, bli mye høyere enn hustaket.

3.1.5 Belysning

Vi har også gjennom 2024 byttet noen pærer på gatelys vi selv har ansvaret for. Vi har inngått avtale med elektriker om å bytte noen armaturer (til LED) på stien ned fra fotballbanen (ved «akebakken»), dette blir gjort i løpet av våren 2025. Videre utskiftning av gamle armaturer vi har ansvar for selv vil bli vurdert, men vi ser ikke for oss større investeringer her på kort sikt.

Vi skiftet armaturer på lysene ved fotballbanen på høsten. De tidligere armaturene var både gamle som krevde ganske hyppig skifte av pærer (på siden mot sør) og hadde sluttet å fungere (på siden mot nord). Vi besluttet derfor sammen med elektriker å skifte til noen rimelige LED-armaturer. Dette ble en billig løsning for grendelaget, som forhåpentligvis varer i en god del år. Vi må nok påregne å skifte stolpene også om noen år pga råte og slitasje, men inntil videre har vi nå fått lys som fungerer tilfredsstillende. På mast mot nord styres fortsatt lysene ved tidsur for å ikke å gi unødvendig lysforurensning for nærmeste beboere. Vinkelen på armaturene trengs å justeres noe for å konsentrere lysene mer mot banen, og dette vil bli gjort i løpet av 2025.

Grendelaget overtok eierskapet til gatelysene i nedre del sommeren 2023. I denne delen av grendelaget har vi etter hvert fått en del utfordringer med belysningen gjennom 2024, med gjentakene jordfeil og sikringsbrudd. Dette oppstår særlig i perioder med mye nedbør. Årsaken til dette er svakheter i lysnettet i nedre del, som elektriker (Vintervoll) har avdekket gjennom målinger. Vi kommer til å vurdere utskiftning av ledningsnett i dette området der hvor behovet er størst.

Vi fikk også gjort en utbedring med graving og ny ledning på våren 2024 i forbindelse med at ledning ble gravd over ved etablering av nytt postkassestativ i nedre del (ved VT 7-8) i 2023. Vi fikk også gjort utbedring av kabelbrudd ved gangstien mot Malvik, hvor det ble gravd og lagt ned ny ledning i 2024. Også i dette området er det målt svakheter i ledningsnettet, slik at vi må være forberedt på fremtidige utbedringer.

Som påpekt i forrige årsberetning er det en utfordring med manglene kart over ledningsnett for det anlegget vi eier selv. Dette har vært en medvirkende årsak til kabelbrudd og at det kan være vanskelig å vite hvor ledningene ligger. Slike kart er vanskelig å oppdrive i dag, og gjør at vi må utvise større forsiktighet ved graving fremover.

3.1.6 Lekeplasser, fellesareal og parkering

Det er ikke utført større vedlikehold eller utbedringer på apparatene på lekeplassen i 2024.

I 2024 ble parkeringsplass ved leketrøa utbedret. Det ble ryddet og lagt ned ny grus, som resulterte i 3 parkeringsplasser ekstra. Styret opplever at området ser ryddigere ut nå og at de ekstra parkeringsplassene blir brukt.

Styret har brukt ganske mye tid på oppfølging rundt parkering og parkeringsbestemmelsene i Væretrøa. Vi har byttet ut en del skilt på de felles parkeringsplassene vi har i feltet. Vi gjentar oppfordringen til alle medlemmer om å parkere etter gjeldende regler og skilting slik at dette ikke hindrer utrykningskjøretøy og annen trygg og god ferdsel i Trøa.

3.1.7 Sandfangkummer

Kummene ble tømt sommeren 2023, men med stadig større nedbørsmengder over kort tid, samt økt forbruk av strøsand, vil styret nøye overvåke behovet for evt. oftere tømming. Normalt intervall for tømming har vært hvert 5. år.

3.1.8 Asfaltering og vei

Styret har de siste årene sendt gjentatte henvendelser til Trondheim Bydrift om oppgradering av den gjenstående delen av busstraseen. Etter hvert (i mars 2024) fikk vi svar fra Bydrift om at det må foreligge en avtale mellom de nærmeste beboerne på oversiden av veien (hvor det oppstod konflikt sist) før dette arbeidet kan tas inn i vedlikeholdsplanen til kommunen. Styret prøvde å få en dialog med kommunen om hvordan en slik avtale skulle etableres, men dette stoppet opp pga manglende respons fra kommunen. Styret vil prøve å få tatt opp denne dialogen igjen i 2025 slik at vi forhåpentligvis får på plass en slik avtale. De nærmeste naboene som var berørt av konflikten sist har også utrykt ønske om å få på plass dette.

Styret har også fått henvendelser fra beboere langs busstraseen som synes det saltes for mye her som skader de tilliggende eiendommene. Vi har forespurt Bydrift om en vurdering av saltingen og brøyting av fortau (som ikke gjøres i busstraseen pr i dag), men vi har ikke fått noen tilbakemelding på dette ennå.

3.1.9 Vann, avløp og overvannsproblematikk

Vi opplever utfordringer med overvann både langs veier og friarealene flere steder, særlig i perioder med mye nedbør. Dette problemet må vi forvente vil tilta i tida fremover. Blant annet ble det både i 2023 og 2024 gjennomført befaring med beboere langs gata på strekningen mellom nr 78-81, hvor flere av eiendommene opplever at vann renner inn fra veien ved mye nedbør. Styret har i 2024 fulgt opp dette med kartlegging av problemer og aktuelle tiltak, dette er detaljert beskrevet i egen rapport

fra Asplan Viak som også ligger tilgjengelig på medlemsrådet på hjemmesiden til grendelaget (under mappa Vann, avløp og drenering).

Link til dokumentet:
https://www.grendelaget.com/login/uploadedFiles/Vann,%20avl%c3%b8p%20og%20drenering/getFile.php?name=files/Rapport%20Gj%C3%B8vaag%20-%20lekasjes%C3%B8k%2005.31.17%20V%C3%A6retr%C3%B8a.pdf

Snuhammer ved VT 161 ble utbedret i 2024, men det gjenstår fortsatt noe arbeid for å føre vann til overvannssystemet nedenfor VT160. Det ble også gjort gravearbeider ved oppstillingsplass for kontainer ved rundkjøringen der det har vært mye svelling av is ved kuldeperioder.

Nevnte rapport fra Asplan Viak omhandler både forsyningsvann og overvannssituasjonen i boligområdet. Rapporten er utarbeidet etter en grundig befaring på en regnfull dag i september 2024, og viser bl.a. 3 områder hvor det er betydelige problemer relatert til håndtering av overvann.

Område 1 ligger i øverste sydøstlige felt langs nr. 161-162-163. Her ble tiltak påbegynt i 2024, og ferdigstilles i 2025. Dette innebærer graving, utskifting av masser, nedlegging av drens samt påfyll av pukk.

Område 2 ligger langs nr. 83-84-86

- Mye av vannet som ledes til område 3 går gjennom eiendommene i område 2. I krysset hvor område 2 og 3 møtes viser analysene at det er et stort nedbørsfelt som strekker seg opp til Eivind Åhlbergs vei. Gitt at sandfangkummer fungerer i dette området vil mye av overvannet ledes i avløpsrørene.
- Tiltak: Ved å sette ned kantstein med 10 cm høyde i gaten, vil vannet føres langs veien, og man unngår at vannet føres ned mot boligene og videre ut mot område 3. Vannveiene endrer seg og inntil 50% mer vann ledes ned mot krysset som i sin tur vil kreve ytterligere tiltak for å hindre problemer ved nr. 78 hvor det i dag er en renne med smågatestein forbi nedkjørselen til garasjen.

Område 3 ligger langs nr. 78-79-80-81-82

- Disse eiendommene får mye vann fra veien hovedsakelig pga mangel på kantstein. Et sandfang i gaten ser ut til å være lite effektivt, og mye vann ledes inn på eiendommene.
- Tiltak: For å hindre vanninntrenging foreslås nedsetting av kantstein og nedsetting av 1-2 nye kummer.

Konklusjon:

- Det vises til "Notat vurdering av VA Væretrøa grendelag" utarbeidet av Asplan Viak (VA) ved Sander Roald Søvik, datert 13.09. 2024.
- Styret anbefaler at tiltak knyttet til overvanns-problematikken prioriteres først fremfor tiltak knyttet til vannforsyning
- Dette gjelder problemområdene 1, 2 og 3 som beskrevet over. For område 1 er vi som nevnt allerede i gang med tiltak.
- For område 3 som omhandler veien fra nr. 78 til nr. 82 anbefaler AV flg. tiltak:
    - tilpasse veien til 2 eksisterende sandfang-kummer, se side 25 mht hvordan dette er beskrevet gjennomførto etablere 1 eller flere kummer innover veien sørøstover, se side 25 hvordan dette er beskrevet gjennomført

- kantstein langs hele veien for å føre vannmengder til krysset ved nr. 78, og evnt justering av kum som ligger ved nr 78
- Notatet til Asplan Viak inneholder kostnadsestimater på tiltakene, men disse må nyprosjekteres og kostnadsberegnes i hht omfanget av tiltakene før igangsetting
- Kostnadene for å gjøre utbedrende tiltak på dette området vil være betydelige. Styret tar derfor høyde for dette i årets budsjett, og vi ser også for oss at vi må prioritere dette i budsjettene i årene som kommer.

3.2 Prosjekter

3.2.1 Postkassestativ

Styret opprettet reklamasjonssak mot leverandøren på postkasser etter tilbakemelding fra beboerne. Nye postkasser ble levert og satt opp våren 2024. De nye postkassene er fine og fungerer som de skal.

Det er ikke planlagt bytte/nye postkassestativ i 2025.

3.2.2 Værekrysset

Den nye gang-og sykkelveien fra Repperundkjøringen til Værekrysset ble ferdigstilt og åpnet for publikum høsten 2024. En flott vei til en høy pris, men med en uheldig og trafikkfarlig passeringsløsning over Værekrysset for gående og syklende.

Grendelaget i samarbeid med øvrige beboerforeninger og berørte grunneiere forsøkte å påvirke til en løsning med kulvert for en planløs og trafikksikker passering i krysset, dog uten å bli hørt. Vi prøvde også flere ganger å engasjere Adresseavisen i saken, men det ble ikke så de fulgte opp saken noe mer.

Tilknytningen fra Væresvegen er i skrivende stund ennå ikke ferdigstilt, men det jobbes med de siste delene nå. Vi konstaterer at prosjektet har store overskridelser både mht kostnader og fremdrift, med en totalkostnad på rundt 100 mill kr.

Styret vil vurdere å ta opp saken for etablering av kulvert på nytt dersom alvorlige eller fatale ulykker skulle oppstå.

3.2.3 Søknad om boligbrakker på Være Østre

Den 19.februar 2024 (rett før vinterferie) fikk vi et nabovarsel med kort svarfrist gjeldende oppsetting av boligbrakker på Være østre. Sammen med styret fra Væretrøa Park hentet vi inn flere innspill fra beboere mot oppsettingen av boligbrakker, og ba advokatene Pretor om å formulere merknader til nabovarselet. Vi argumenterte at søknaden var vesentlig i strid med kommunens arealplaner og plan- og bygningsloven, med flere forhold som ikke var tilstrekkelig utredet. Vi fikk medhold og søknaden ble avslått.

4. Regnskap 2024

Væretrøa Grendelag		Regnskap for 2024			
		REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024	AVVIK	REGNSKAP 2023
Inntekter					
Fordringer innbetalt			0	0	
Renter Fondskonto		49,128	30,000	19,128	21,282
Renter Driftskonto		11,449	8,000	3,449	8,540
Ekstraordinære inntekter		17,550	8,000	9,550	11,270
Innbetalt grendelagsavgift	(1)	1,154,500	1,169,000	-14,500	1,169,000
Innbetalt purregebyrer		105	0	105	600
Sum Inntekter		1,232,732	1,215,000	17,732	1,210,692
Driftskostnader					
Vedlikehold vann/kloakk	(10)	69,096	100,000	30,904	44,744
Strøm (el-kraft og nettleie)		15,242	15,000	-242	15,189
Komm. avgifter (septiktømming)		0	0	0	0
Komm. avgifter (eiendomsskatt)		0	15,000	15,000	11,998
Forsikring		6,719	3,200	-3,519	3,096
Kontor	(2)	17,112	15,000	-2,112	15,055
Styrearbeid	(3)	48,000	48,000	0	36,000
Drift El-anlegg		65,524	60,000	-5,524	42,925
Sosiale utgifter		13,294	5,000	-8,294	8,461
Diverse		3,017	10,000	6,983	6,539
Konsulent honorar	(4)	11,062	30,000	18,938	11,406
Innkreving grendelagsavgift		6,632	6,500	-132	6,045
Bankgebyr Fondskonto		2,211	2,500	289	2,234
Bankgebyr Driftskonto		2,897	3,000	104	2,964
Anlegg Drift Vinter		112,500	115,000	2,500	103,270
Anlegg Drift Sommer	(5)	374,070	400,000	25,930	387,844
Anlegg Investering	(6)	251,519	200,000	-51,519	755,781
Vedlikeh. lekeplass/fotballbane		0	20,000	20,000	8,284
Forvaltning av grøntareal/skog	(9)	39,813	80,000	40,188	115,204
Trafikksikkerhet		1,889	5,000	3,111	10,538
Sum driftskostnader		1,040,595	1,133,200	92,605	1,587,577
Resultat		192,137	81,800		-376,885

Balanse

Driftskonto	(7)	130,686			85,465
Fondskonto	(8)	1,476,723			1,329,806
Sum eiendeler		1,607,408			1,415,271
Kortsiktig gjeld					
Langsiktig gjeld					
Egenkapital		1,607,408			1,415,271
Sum gjeld og EK		1,607,408			1,415,271

Regnskapet er revidert og godkjent

Væretrøa, 17.03.2025

Anne Brit Vigen
Revisor

Lars Åge Nysæther
Revisor

Bjørn Kristian Rist
Kasserer

Væretrøa Grendelag
Noter til regnskapet 2024

(1) ***Innbetalt grendelagsavgift***
Omfatter 161 husstander som betaler full avgift pluss 12 som betaler halv avgift.
En faktura som manglet i 2024, rettes i 2025 (systemfeil). En faktura for 2024 ble betalt i 2025.
Til slutt en faktura som betalte 500 kroner for mye i 2023, korrigert 2024)

(2) *Kontor*
6 medlemmer i styret a kr. 2.000.
Også inkludert i denne posten er postboksleie, leie av Folkets hus, trykkeriutgifter etc.

(3) ***Styrearbeid***
6 medlemmer i styret a kr. 8.000.

(4) ***Konsulenthonorar***
Juridisk bistand ifm brakkerigg

(5) ***Anlegg Drift Sommer***
Betalt kr. 247.620 i sommervedlikehold (etter avtale)
Betalt kr. 32.048 i tileggstjenester til TMV (Trimming av hekk, kosting, sandopptak, ekstra gressklipping)
Betalt kr. 94.401 til Retura for kontainerleie

(6) ***Anlegg Investering***
Planlagt og gjennomført første del av forbedret dreninger/håndtering av overvann: Kr 200.000
Parkeringsplass Leketrøa: Kr 51.519.22

(7) ***Balanse Driftskonto***
Inngående balanse: kr. 85 466
- *Fondsavsetning: kr. 100 000 (midlertidig plassering høyrentekonto)*
- *Renteinntekt (kr. 11.449) /gebyr (kr. 2.896,50) Fondskonto: Renteinntekt (kr 49 128)/gebyr (kr 2 211)*
- *Resultat 2024: kr. 192.137*

Utgående balanse: kr. 130.686

(8) ***Balanse Sparekonto/Fastrentekonto***
Inngående balanse: kr. 1.329.805,79
+ *Renteinntekt: kr. 49 128*
+ *Fondsavsetning: kr.100 000 (midlertidig plassering høyrentekonto)*
- *Gebyr: kr. 2.211*

Utgående balanse: kr. 1.476.722,79

(9) ***Forvaltning av grøntareal/skog***
Mindre forbruk enn budsjettert - bidro i stedet for til å dekke "Anlegg Investering"

(10) ***Vedlikehold vann/kloakk***
Mindre forbruk enn budsjettert - (konsulentbistand (Asplan Viak)

Forslag: Regnskap 2024 i henhold til vedlegg godkjennes.

Det stemmes «JA» eller «NEI».
Styrets innstilling er «JA».

5. Styrets forslag / Innkomne forslag

Sak 1 Fastsettelse av grendelagsavgift

Sak 1

Fastsettelse av grendelagsavgift

For å kunne finansiere tiltak av felles interesse innen området betales en årlig avgift som fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

Med bakgrunn i generelt høy prisvekst de siste årene og relativt stort behov for tiltak og investeringer i infrastruktur både i 2025 og kommende år foreslår styret å øke grendelagsavgiften med 500 kroner i 2025, til kr 7500 pr år. Det henvises til pkt 3.1.9 i årsberetningen og budsjettet for 2025. Forrige økning av grendelagsavgiften var i 2023 (fra kr 6500 til kr 7000).

Forslag:

Grendelagsavgiften økes til kr 7.500,-

Det stemmes «JA» eller «NEI»

Styrets innstilling er «JA».

Sak 2

Reduksjon i tilbudet av containere for hageavfall

Forslag fra beboer:

Det foreslås å redusere containerordningen for hageavfall slik at disse kun er tilgjengelig i periodene rundt fellesdugnadene (på våren). Dette med bakgrunn i misbruk av ordningen (det kastes avfall som ikke er definert som hageavfall og som vi må betale ekstra for, containerne benyttes av andre

beboere enn de som bor i grendelaget), økte kostnader de siste årene og at man heller kan prioritere andre tiltak.

Kommentar fra styret: Ordningen representerer i årets budsjett en kostnadsramme på ca 100'. Dette er ikke mer enn de foregående årene, og etter vår mening en ganske rimelig pris pr beboer for et godt tilbud. Kostnadene har heller ikke økt de siste årene for denne ordningen, vi har kortet ned sesongen noe for å holde kostnadene nede og det er ytterst sjelden vi har måttet betale noe ekstra for feilkasting av avfall i containerne. Hvis beboerne i stedet skulle kjørt avfallet helt til Heggstadmoen er det en lite bærekraftig og miljøvennlig løsning. Styret er også bekymret for at hageavfall i stedet vil bli kastet i nærliggende skog- og friområder dersom ordningen reduseres slik som foreslått. Vi synes det ville vært synd å fjerne en ordning som tilsynelatende er populær og benyttes mye.

Forslag:

Containerordningen for hageavfall reduseres til kun å gjelde rundt fellesdugnadene

Det stemmes «JA» eller «NEI»

Styrets innstilling er «NEI».

6. Budsjett 2025

Væretrøa Grendelag		Budsjett for 2025			
		REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024	AVVIK	BUDSJETT 2025
Inntekter					
Fordringer innbetalt			0	0	0
Renter Fondskonto		49,128	30,000	19,128	40,000
Renter Driftskonto		11,449	8,000	3,449	10,000
Ekstraordinære inntekter		17,550	8,000	9,550	8,000
Innbetalt grendelagsavgift	(1)	1,154,500	1,169,000	-14,500	1,252,500
Innbetalt purregebyrer		105	0	105	0
Sum Inntekter		1,232,732	1,215,000	17,732	1,310,500
Driftskostnader					
Vedlikehold vann/kloakk	(2)	69,096	100,000	30,904	25,000
Strøm (el-kraft og nettleie)		15,242	15,000	-242	15,000
Komm. avgifter (septiktømming)		0	0	0	0
Komm. avgifter (eiendomsskatt)		0	15,000	15,000	15,000
Forsikringer		6,719	3,200	-3,519	3,200
Kontor	(3)	17,112	15,000	-2,112	15,000
Styrearbeid	(4)	48,000	48,000	0	48,000
Drift El-anlegg	(11)	65,524	60,000	-5,524	60,000
Sosiale utgifter		13,294	5,000	-8,294	5,000
Diverse		3,017	10,000	6,983	10,000
Konsulent honorar	(10)	11,062	30,000	18,938	20,000
Innkreving grendelagsavgift		6,632	6,500	-132	6,500
Bankgebyr Fondskonto		2,211	2,500	289	2,500
Bankgebyr Driftskonto		2,897	3,000	104	3,000
Anlegg Drift Vinter	(5)	112,500	115,000	2,500	115,000
Anlegg Drift Sommer	(6)	374,070	400,000	25,930	410,000
Anlegg Investering	(7)	251,519	200,000	-51,519	500,000
Vedlikeh. lekeplass/fotballbane	(8)	0	20,000	20,000	10,000
Forvaltning av grøntareal/skog	(9)	39,813	80,000	40,188	30,000
Trafikksikkerhet		1,889	5,000	3,111	5,000
Sum driftskostnader		1,040,595	1,133,200	92,605	1,298,200
Resultat		192,137	81,800		12,300

Noter

(1) Innbetalt grendelagsavgift
Omfatter 161 husstander som betaler full avgift pluss 12 som betaler halv avgift. Inkludert økning

(2) Vedlikehold vann/kloakk
Vedlikehold vann/kloakk og eventuell mer prosjektering overvann og ringforsyning

(3) Kontor
6 medlemmer i styret a kr. 2.000.
Også inkludert i denne posten er postboksleie, leie av Folkets hus, trykkeriutgifter etc.

(4) Styrearbeid
6 medlemmer i styret a kr. 8.000.

(5) Anlegg drift Vinter
Kr 115.000 pr år. Forventes prisjustert i 2025

(6) Anlegg Drift Sommer
Fastpris på tjenester fra TMV på kr 260.001 ink mva. Prisjustert for 2025
Ink. Klipping av felles arealer, kosting/sandopptak, kosting av fotballbane.
Containerleie / tømming kr 100.000
Tilleggstjenester/uforutsett kr 50.000

(7) Anlegg Investering
Drenering (overvann med mer i henhold til AV-rapport: Kr. 500 000 (ferdigstilling del 1 + igangsetting del 2)
Se egen sak i årsberetningen for detaljert info

(8) Vedlikeh. lekeplass/fotballbane
Vedlikehold lekeplasser og fotballbane. Redusert i 2025

(9) Forvaltning av grøntareal/skog
Hogst, rydding og replanting av trær. Redusert i 2025

(10) Konsulenthonorar
Juridisk bistand - redusert, men beholdt noe for eventualiteter

(11) Drift El-anlegg
Må påregnes brukt opp gitt sak i Årsberetning 2024

Fondsavsetning
Overføring til/fra reservekonto: kr. 0

Forslag:
Budsjett 2025 i henhold til vedlegg godkjennes.

Det stemmes «JA» eller «NEI».
Styrets innstilling er «JA»

7.Valg 2024

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling i Væretrøa Grendelag 2025

Valgkomiteen har hatt dialog med styret om hvordan styret fungerer, og hvilken kompetanse det har behov for. Styret uttrykker tilfredshet med sammensetningen og samarbeidet. For å rekruttere nye styremedlemmer har valgkomiteen kontaktet beboere på grendelagets Facebookside og forespurt aktuelle kandidater. Ingen har meldt seg som interesserte.

Valgt tid i styret er for to år. Bjørn Kristian Rist kom inn i styret i fjor. For å sikre jevn utskifting av styremedlemmer er det ønskelig at tre verv er på valg hvert år. Etter forslag fra styret innstilles derfor de 3 medlemmene som var på valg for 2 nye år.

Valgkomiteen må fornyes, da Nils Jørgen Tømmerås ønsker å gå ut etter 3 år, og Charlotte Berg Sletfjerding skal flytte fra Væretrøa i løpet av året.

Forslag til møteleder og referent:

Møteleder: Velges på GF

Referent: Velges på GF

Innstilling

Styret

Styreleder	: Joakim Johansson VT 18 (ikke på valg)
Styremedlem	: Randi Andersen VT 128 (ikke på valg)
Kasserer	: Bjørn Kristian Rist VT 37 (ikke på valg)
Styremedlem	: Greta Haugberg, VT 33 (Gjenvelges for 2 år)
Styremedlem	: Stig Haugen VT 15 (Gjenvelges for 2 år)
Styremedlem	: Carl Frederik Sørensen VT 161 (Gjenvelges for 2 år)

Revisorer:

Lars Åge Nysæther VT 159

Anne Brit Vigen VT 71

Valgkomite:

Lars Wetterwald VT 49 (Velges for 2 år)

Anders Meland VT 8 (Velges for 2 år)

Valgkomiteen takker av og ønsker styret og ny valgkomite lykke til med arbeidet i året som kommer!

Trondheim 16. mars 2025

På vegne av valgkomiteen: Nils Jørgen Tømmerås, Charlotte Berg Sletfjerding

Forslag:

Nytt styre i henhold til valgkomiteens innstilling vedtas.

Det stemmes «**JA**» eller «**NEI**»

Valgkomiteens innstilling er «**JA**»

Årsmøtet er hevet og vi takker for oppmøtet.

Ordet fritt og mulighet for å stille spørsmål til styret

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000		9	SvK
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Væretrøa felt F 1		den 23.11.82	Sak nrB 2115/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 12.8.82 fra ark. MNAL Ola Vollseth på vegne av Svein Lyngstad på oppføring av enebolig.
Det er i bygningsråd 16.1o.82 gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse vedrørende midlertidig byggeforbud.
Bygningsrådet har videre, 26.1o.82, tatt bygningskontrollens forutsetning for saksbehandling vedrørende bebyggelse på Væretrøa til etterretning - sak B 1893/82.

Ifølge reguleringsbestemmelsene III 1c skal bebyggelsens endelige plassering forelegges bygningsråd i bebyggelsesplanen for de enkelte grupper.
Denne endelige bebyggelsesplan for de nå byggemeldte hus foreligger som en situasjonsplan, og er inntegnet på det ordinære sit.kart.
I en felles erklæring underskriver samtlige utbyggere i feltet, på at de har gjennomgått de nå byggemeldte enkeltprosjekter innen sitt felt - og på at de aksepterer disse i horisontal- og vertikalplan samt i utforming.
Dette gjelder også den nå byggemeldte bebyggelse på tilstøtende felt.
Det er på sit.plan og kart inntegnet garasjeplasseringer - men der tegning for garasje ikke er bilagt søknaden, må disse anmeldes særskilt når det gjelder utforming samt med nabovarsel på ordinær måte. Dette gjelder også enhver endring av de nå innsendte forutsetninger.
Felt F består av 16 tomter, hverav 13 byggemeldinger foreligger.
Ingen tomter en enda fradelt.
Det anmeldte hus har et bebygd grunnareal på 191 m2, samlet brutto gulvareal på 339 m2, i en etasje med sokkel - og ligger med møne parallelt med vei.
Taket har 27° takvinkel er valmet med markert utspring, og det skal tekkes med stein. Huset utgjør det ene av en adskilt gruppe på 4 stk, hvorav 3 ønsker valmet tak.
I sokkel er det overdekket inngang, forstue, ungdomsstue, 3 soverom samt fyrrom, boder, w.c. og dusj i bakkant
I 1. etasje er det også inngang samt arbeidsrom/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue med bibliotekskrok og soverom med eget stort bad. Badet kan også nåes via w.c. fra vindfang.
Det er utgang til balkong fra kjøkken og til terrasse fra stue.
Vindusarealet virker stort.
Det er videre anmeldt en frittliggende dobbeltgarasje.
Minste avstand til felles areal med intern vei er 1.2 meter og til nærmeste hus 8 meter.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

10

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. B 215/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Vedtak.

Søknaden godkjennes som anført i saksfremstilling.
Før byggetillatelse utferdiges skal tilknytningsavgift for vann og kloakk samt gebyrer være innbetalt Trondheim kommune
Taktekking skal ha samme farge som feltet forøvrig, og veggfarge skal være tilpasset de øvrige hus.
Samlet fargeplan skal innsendes bygningskontrollen for godkjenning.
Det henvises til gjeldende byggeforskrifter, og spesielt til kap. 54:5 - om varmeisolasjon og tetthet.
Statiske beregninger av takverket og eventuelt støpt dekke, skal innsendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning.
Eventuelt åpent ildsted skal anmeldes særskilt.
Utstikking rekvireres ved bygningskontrollen, og utsetting av grunnmurshøyde avgjøres av bygningskontrollør i samråd med byggherre/arkitekt.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

PROTOKOLLUTSKRIFT 23

SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Væretrøa		den 26.10.1982	Sak nr. B 1893/82

Orientering.

Byggesaksbehandlingen for de enkelte hus innenfor dette området vil bli tatt på approbertlisten.
Utbyggingen vil langt på vei være et eksperiment, i det et så tett område skal bygges ut individuelt - i motsetning til tidligere erfaringer med utbygging i en regi, og/eller som organisert selvbygging med forholdsvis faste rammer.

Området er delt opp i 10 boligfelter benevnt A - J og to områder til felles bruk K og L.
Feltene A - D, F - H og J er forbeholdt frittliggende småhus.
Tomtene er gjennomgående små, hvor det for flere felt er regulert med en vegg i tomtegrense og ned til 4 meters avstand mellom husene. Felt E er regulert til boliger i rekke.
Felt I er en blanding av frittliggende småhus og rekkehus.

Reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet 05.08.1982, og setter visse rammebetingelser m.h.t. antall boliger, etasjeantall, møneretning etc.
Videre skal det i den første utbyggingsfase være en viss samordning med felles organisert søknad om byggetillatelser via reguleringsarkitekt. Samtidig vil generell informasjon innen de ulike byggefelt og feltene imellom erstatte ordinært nabovarsel.

Byggemeldinger som kommer ut over dette i tid, eller av annen grunn faller utenfor fellesskapet, må følges av ordinært nabovarsel. Dette også når det gjelder garasjer eller påbygg/endringer i forhold til opprinnelig anmeldt.
Erfaringen viser allerede at fremtidige naboer er usikre på den gjensidige informasjon de har fått/skulle fått, og hvilke muligheter de har til å påvirke nabo - og i hvilken grad bygningskontrollen vil/kan ta hensyn til henvendelser.

Bygningskontrollen ønsker, før byggesaksbehandlingen starter opp, å informere bygningsrådet om hvilke generelle forutsetninger som vil legges til grunn for saksbehandlingen.
Samtidig taes det sikte på at etter hvert som saksbehandler er ferdig med vedtak å gi utstikkingstillatelse - d.v.s. avvik fra den generelle ekspedisjonsrutine at approbasjonssakene sendes ut parallelt tilhørende bygningsrådsmøte.

Bygningsrådet gjøres oppmerksom på at det fra grendelagets side ikke er lagt spesielle begrensninger på antall hustyper, fattet valg av spesielle produsenter eller prioritert annen samordning enn den reguleringsarkitektene har kunnet utvirke, etter hvert som byggesaksmateriale passerer dem.

En må derfor forvente et visuelt kaos, hvor ulike ferdighus, egenproduserte og arkitekthus vil ligge å skubbe inntil hverandre med - ned mot 4 meters avstand - ulike takvinkler, fasadeuttrykk og detaljering. I tillegg vil området i startfasen være fullstendig snauhogd innen byggefeltene.
Dette medfører at det må søkes/kreves en samordning i materialbruk og farger innen de ulike felt - og feltene imellom.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

24

SvK 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 26.10.1982	Sak nr. B 1893/82.

1. Når det gjelder veggflater vil og forutsettes disse å være tre/mur, og en samordning må gå på fargesetting. Dette gjelder inntil den fremtidige vegetasjon kan gi større spillerom for individuell fargesetting.

2. Når det gjelder takene blir disse et langt mere permanent uttrykk, slik at det innen hvert felt vil bli krevd en klar samordning i takform, takvinkler og valg av tekking og farge. Dette for å kunne binde et konglomerat av ulike takfall og retninger sammen til den spennende enhet, en gjerne finner i tidligere tett bebyggelse - og ikke minst med tanke på de suppleringer og ydeligere fortettinger som vil komme med garasje og påbygninger.
   Velger et felt steintekking, så skal den være ens i farge - om enn ikke nødvendigvis av samme fabrikat. Finner noen av økonomiske grunner ikke mulighet til en slik tekking, skal takene allikevel i vinkel og dimensjonering forberedes for stein - og kan så inntil videre belegges med papp/ shingel,som er tilpasset den valgte farge.
   Om et annet felt skulle velge metallplater, vil de samme retningslinjer bli lagt til grunn - så lenge en enhet kan bli opprettholdt. Dog må det ved sterkt avvikende tekkinger, i nærliggende område, kreves en samordning.

3. Etasjeantall er på reguleringsplanen stort sett 1 + s, d.v.s. en etasje + sokkel, og bygningskontrollen har søkt en klarere definisjon.
   I samråd med reguleringsarkitekten og plankontoret er en blitt stående med å kunne tillate hemsløsninger med adgang til halv-etasje der forholdene ligger til rette,og uten sjenanse for nabo.

4. Ut over disse forutsetninger vil bygningsloven og forskriftsverket bli lagt til grunn, med mulige lempninger når gjelder brannvegger - kfr. bilag B 1652/82.
   Det vil bli utarbeidet generelle vedtak, som påføres hver enkelt approbasjon, når gjelder kommunale og private forpliktelser i forbindelse med tilknytningsavgifter, fradeling, utstikning og utsetting av høyder, ansvarsforhold, henvisning til reguleringsbestemmelser, samt vedlikehold av private og felles veier og ledninger etc., såfremt disse ikke blir ivaretatt på annen måte.

./.

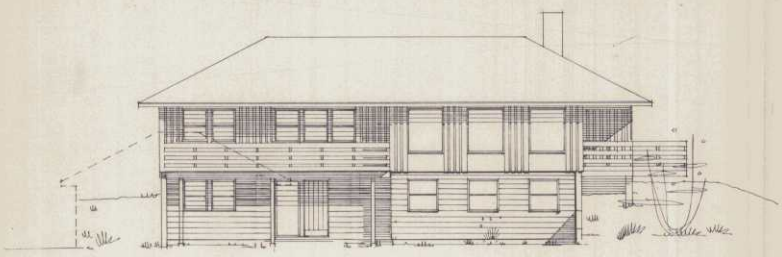
Forslag til vedtak:

Bygningsrådet tar bygningskontrollens forutsetninger for saksbehandling vedrørende bebyggelsen på Væretrøa til etterretning.

INNSTILLINGEN VEDTATT

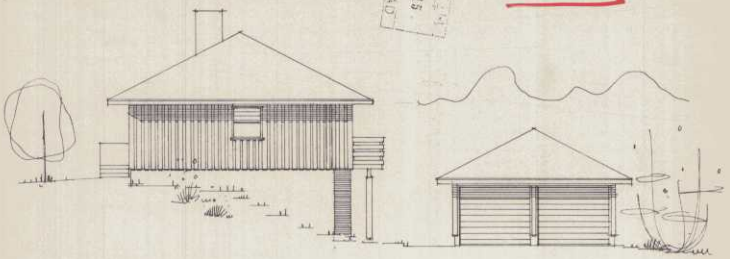
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

F1.

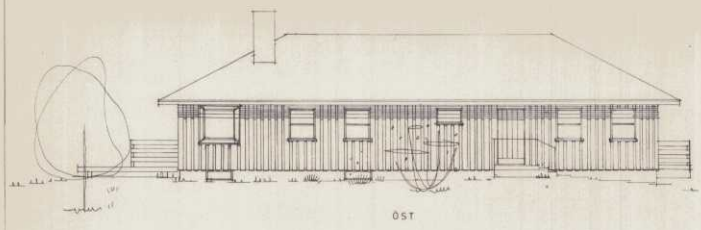


Garsje stiplet inn

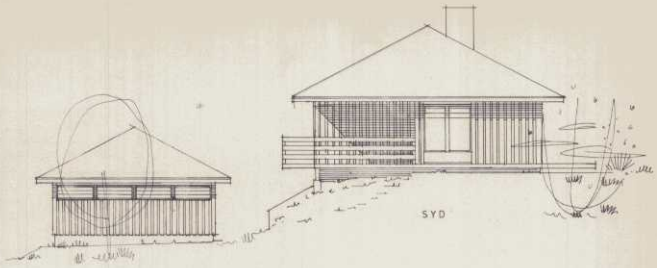
VEST



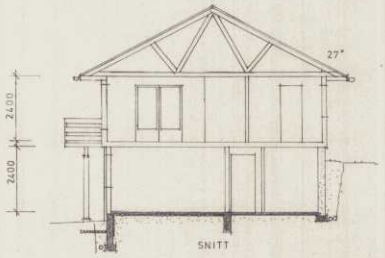
NORD



ØST



SYD



SNITT

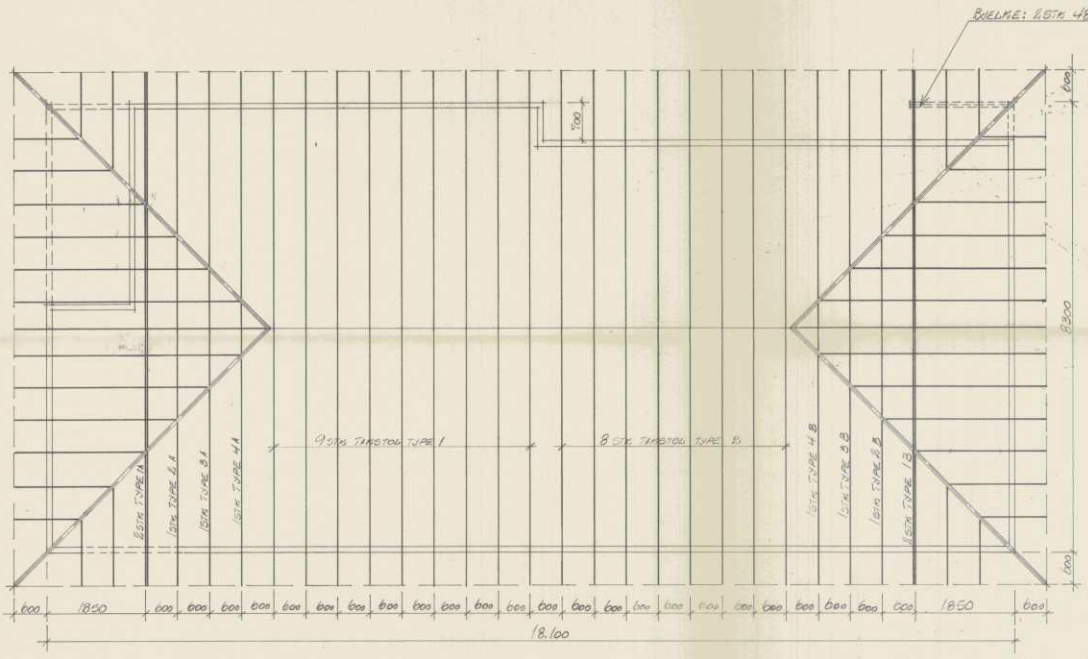
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 AUG. 1982
J.NR.
ARK. NR.

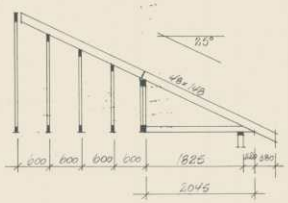
OLA WOLDSETH ARKITEKT M.N.A.L.	SVEIN LYNGSTAD OG FEUE... FINEBOLIG FASADER OG SNITT	TEGN. Ow	MÅL 1:100 DATO 25-5-82	A 14-6-82	TEGN.NR. 289 10



BYGNINGSRÅD
23.11.82-02115
BYGNINGSRÅD
MOTTATT
12 AUG 1982

OLA WOLDSETH ARKITEKT M.N.A.L.	SVEIN LYNGSTAD OG FRUE ENEBOLIG PLAN 1. ETASJE	TEGN.	M. 1:100	TEGN. NR. 880 108
		OW	DATO 26-5-82	14-6-82





SNITT GJENNOM TAKM.

GRADSPERRER OG GAVLSPERRER
DIM. 48×148 SKJØTES OVER
VALMTAKSTOL TYPE 1

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
Saksnr.: 15 2115/82
Innkom 21 FEB. 1983
GODKJ.
Ugs GODKJ.

I/S HOMMELVIK BRUK, 7550 HOMMELVIK		
VERKSTED TOMT F1, SVEIN LYNGSTAD		
TAKPLAN		
Ing. Reidar Paulsen Rådg. ing. bygn. tekn. 7300 ORKANGER	1:5	10/12-83
NR 07	R.P.	

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

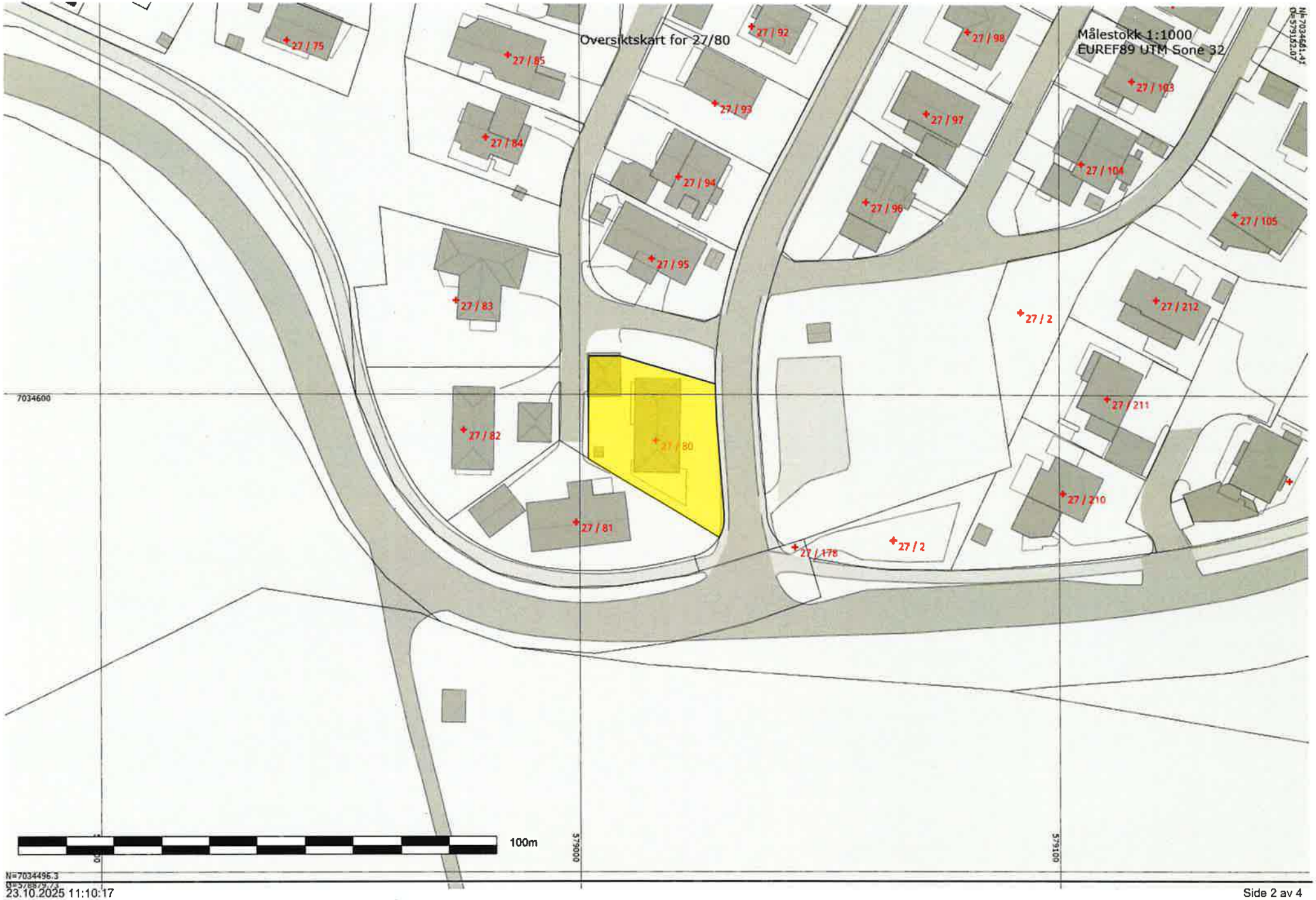
Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væretrøa 62 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

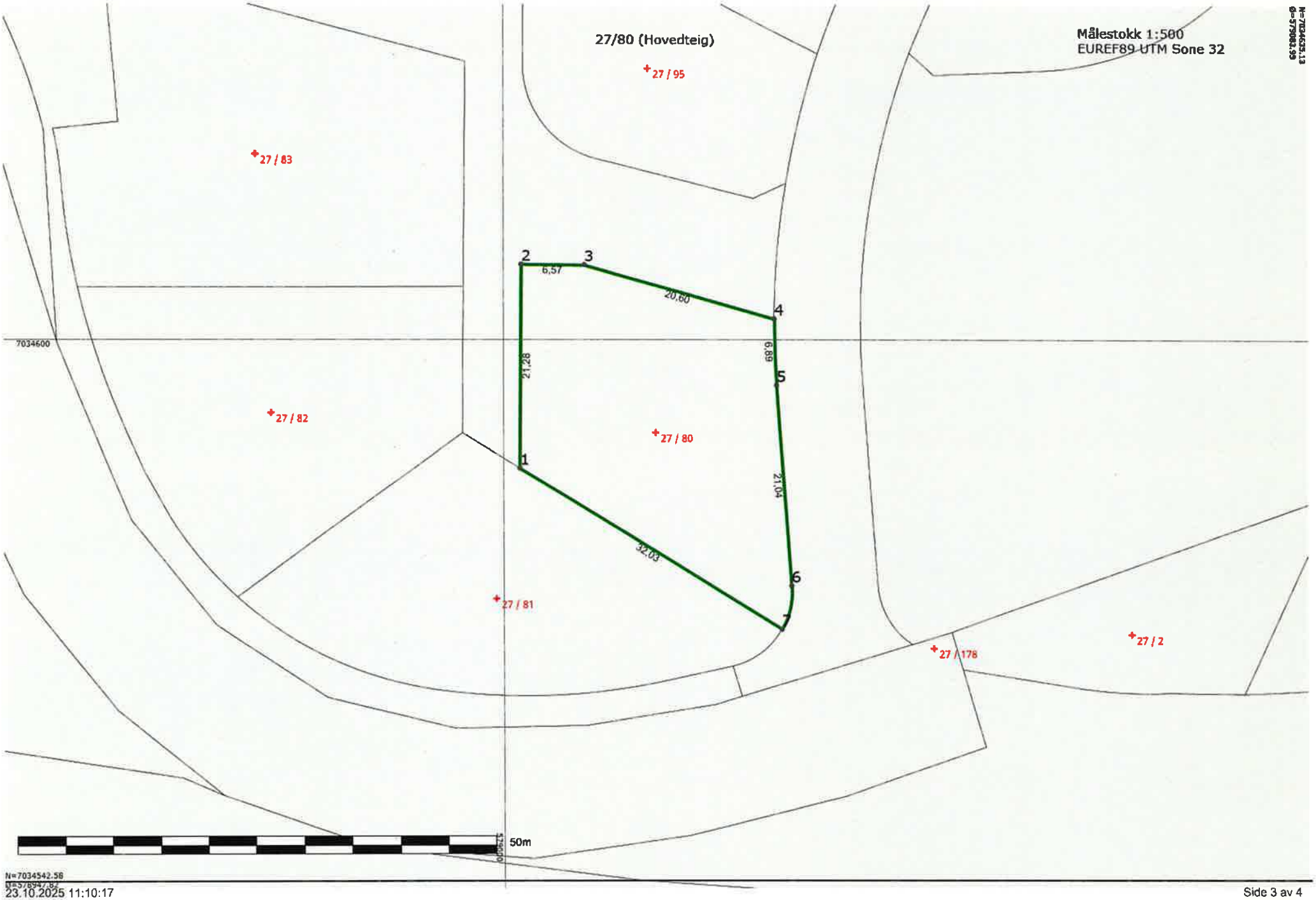


Tegnforklaring





23.10.2025 11:10:17



23.10.2025 11:10:17


A
B
C
D
E
F
G
H
I
TEGNFORKLARING
1 BYGGEOMRÅDER
2 LANDBRUKSOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER
4 FRIOMRÅDER
5 FAREOMRÅDER
6 SPESIALOMRÅDER
ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.v.
REGULERINGSPLAN FOR:
VÆRETRØA
TRONDHEIM KOMMUNE
Endring pr. 17.08. 83.
SAKSBEHANDLING
ENDRET
MÅLESTOKK
REGULERINGSPLAN nr.
117c
TEGNING nr.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væretrøa 62 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

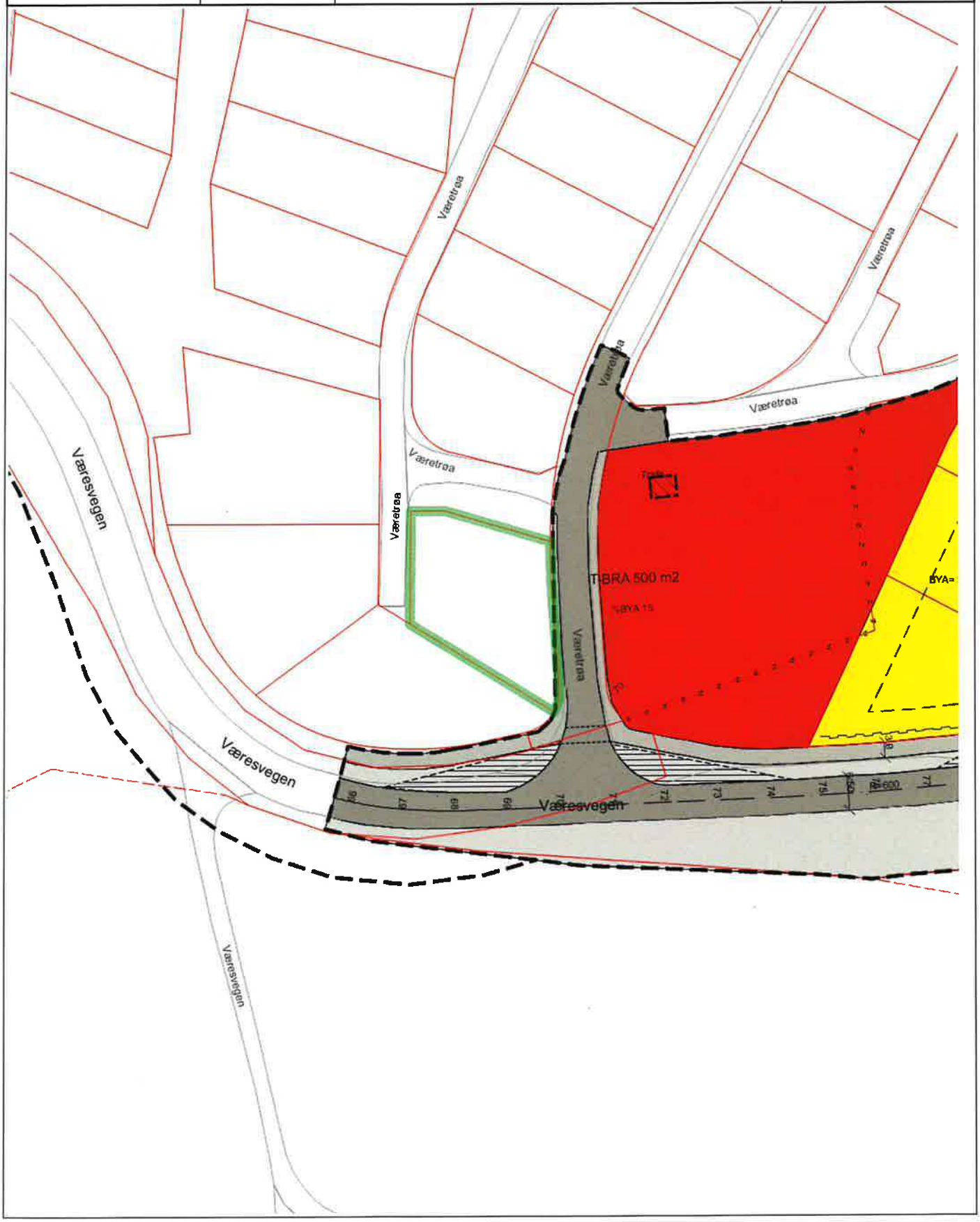
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væretrøa 62 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert fotgjengerfelt


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Høyspenningsanlegg


Bolig


Offentlig bygg - barnehage


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg

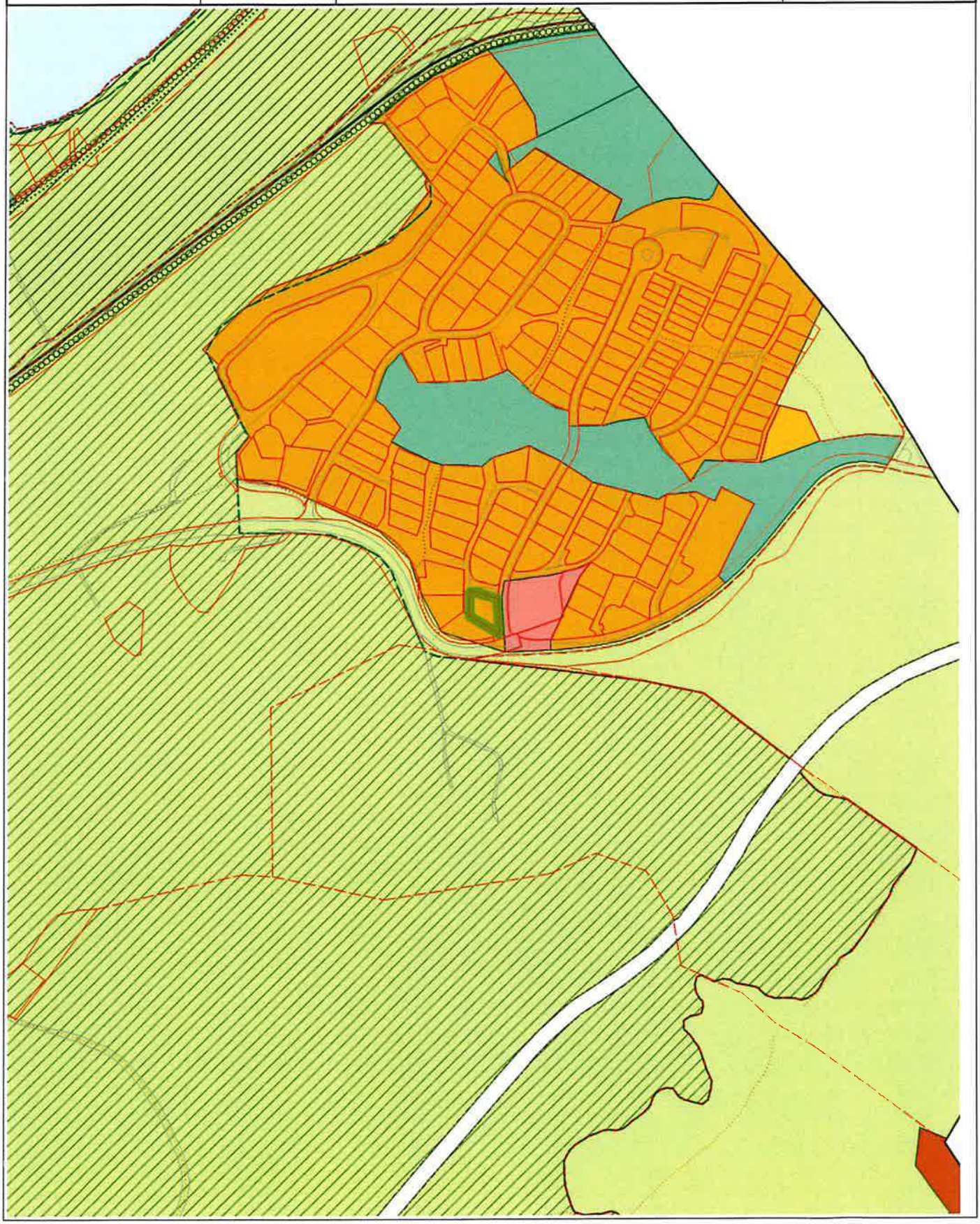

Veg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Væretrøa 62 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R117

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 08.01.82
Stadfestet 05.08.82.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÆRETRØA

I GENERELLE FORHOLD

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

II AREALBRUK

1. Byggeområder

1.1 Boliger

- I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

- Utnyttelsen av arealet innenfor boligfeltene A - J fremgår av det antall boliger som er vist innenfor hvert felt.

- Ved byggemelding av husene, skal det vises samlet bebyggelsesplan for hver av gruppene A - J, der husenes plassering og cotehøyde er angitt.

1.2 Forretning/bolig

- I området kan oppføres boliger med tilhørende anlegg, bygninger for forretning eller utleie, samt venterom for bussjåfør og telefonkiosk.

- Ved byggemelding av hus i dette området, skal det legges ved bebyggelsesplan for hele feltet (felt K).

2. Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift.

3. Trafikkområder

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveg med fortau
- busslommer med leskur
- gang- og sykkelveger

4. Friområder

- Det viste friområde skal nyttes til park.
- Det kan ikke oppføres bebyggelse i området.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

§ 26 1a. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles på tiltalende måte.

- I frisiktsoner i kryss og avkjørsler, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

- På gang- og sykkelveger kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates. Gang/sykkelveg kan benyttes som adkomstveg for eiendommen lengst vest i felt A.

1b. I feltene A, B, C, D, F, G, H skal det bygges frittliggende småhus, og i feltene E, I, J konsentrert småhusbebyggelse.

1c. Bebyggelsens endelige plassering forelegges bygningsrådet i bebyggelsesplan for de enkelte grupper.

- Bolighus med inntil 2 etasjer kan plasseres med en vegg i nabogrense.

- Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense.

- Plasseringen skal være vist på bebyggelsesplan som følger byggemeldingen.

1f. Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel, felles lekeareal, felles biloppstillingsplass, felles søppelkasseanlegg og annet felles areal for eiendommene.

- Fellesarealet utenfor boliggruppene er felles for alle grupper (A - K).

- Areal merket L er fellesareal for boligbebyggelsen i reguleringsområdet og skal nyttes til oppstillingsplass for campingvogner, store biler, traktor. Her kan det også bygges smørebukk og traktorgarasje.

1h. Gang- og sykkelveger i området skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veganlegg.

1i. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, dog slik at rimelige hensyn til sol- og utsiktsforhold ivaretas.

- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter Bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

IV FELLESBESTEMMELSER

- Midlertidig byggeforbud.
  Med bakgrunn i Bygningslovens § 31.3 nedlegges midlertidig byggeforbud i inntil 10 år, eller inntil fylkesveg U - 874 og planskilt gangforbindelse under E 6 er opparbeidet i henhold til planen.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

000

Dokumentavgift kr. 1595,-

DAGBOKFØRT
18 NOV 82 18600
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

SKJØTE

Undertegnede Håkon Wæhre adr. Være Ø 7053 Ranheim personnr. 140442 [redacted]
skjøter og overdrar til Kari og Svein H Lyngstad [redacted]
personnr. 190644 [redacted] min eiendom gnr. 27 bnr. 80 i Trondheim kommune
for en kjøpesum stor kr. 11400,-
som erlegges kontant mot utstedelse av dette skjøtet.

Særlige bestemmelser:

1. Kari og Svein H Lyngstad og senere eiere av gnr. 27 bnr. 80 plikter å tre inn som medlem i Grendelaget Væretrøa med de forpliktelser av en hver art dette medfører.

2. Eiendommen overdras i heftelsesfri stand hva gjelder pengeheftelser og heftelser av økonomisk art.

   Untatt herfra er eventuelle gjeldsforpliktelser som måtte hefte på gnr. 27 bnr. 80 og som skyldes denne eiendommens andel av fellesomkostninger i forbindelse med utbyggingen av boligområdet Væretrøa og som ved utstedelse av dette skjøtet ikke er oppgjort.
   Kari og Svein H Lyngstad plikter da å overta en panteobligasjon pålydende det aktuelle beløp utstedt til bank.

3. Inntil Bygningskontrollen i Trondheim har utstedt ferdigattest for det bolighuset som Kari og Svein H Lyngstad bygger på eiendommen gnr. 27 bnr. 80 har Håkon Wæhre forkjøpsrett til eiendommen gnr. 27 bnr. 80 til en pris på kr. 11400,- med tillegg av den faktiske andel av felleskostnadene for utbyggingen av boligområdet Væretrøa inkludert kostnadene for felles areal som faller på eiendommen gnr. 27 bnr. 80.

   Eventuelt påbegynt hus skal overtas av Håkon Wæhre til en pris tilsvarende legitimerte utlegg heri inkludert kostnader til offentlige avgifter oppmåling m.v.

   Denne forpliktelsen gjelder ikke hvis eiendommen gnr. 27 bnr. 80 overdras til ektefelle eller barn til Kari og Svein H Lyngstad.

   I tilfelle slik overdragelse skjer gjelder forkjøpsretten på nytt overfor ny eier etter de samme bestemmelser som nevnt foran.

   Forkjøpsretten opphører fra samme dato som ferdigattest for bolighuset utstedes.

   Denne forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån som opptas i statsbank annen bank eller andre registrerte kreditgivere begrenset oppad til en sum av kr. 700.000 kroner syvhundretusen 0/00.

4. Kari og Svein H Lyngstad eventuelt ektefelle eller barn som får eiendommen gnr. 27 bnr. 80 overdratt forplikter seg til innen 1 - et - år fra utstedelsen av dette skjøtet å ha påbegynt bygging av bolighus på eiendommen gnr. 27 bnr. 80.

   Med oppstarting forstås utgraving av tomt.

   Hvis så ikke har skjedd har Håkon Wæhre rett til å kjøpe tilbake eiendommen gnr. 27 bnr. 80 på samme betingelser som nevnt i pkt.3.

5. Kari og Svein H Lyngstad eventuelt ektefelle eller barn som får eiendommen gnr. 27 bnr. 80 overdratt forplikter seg til innen 4 - fire - år fra utstedelsen av dette skjøtet å ha bygget ferdig bolighus på eiendommen gnr. 27 bnr. .

Hvis så ikke har skjedd har Håkon Wæhre rett til å kjøpe tilbake eiendommen gnr. 27 bnr. 80 på samme betingelser som nevnt i pkt.3.

Gjenkjøpsretten nevnt i pkt.4 foran og i dette punkt skal ha prioritet i samsvar med forkjøpsretten nevnt i pkt.3.

6. De med eiendomsoverdragelsen forbundene omkostninger herunder omkostninger med pantefrafall bæres av kjøperen.

Ranheim den 27/10-82.

Som selger

Vi bekrefter at Håkon Wæhre har underskrevet dette skjøtet i vårt nærvær at han er over 18 år og at han har særeie.

1. Alfred Sæther
Persnr. 231049 [redacted]
Adr. Flataasenget 51F 7079 Flatasen.

2. Tor Runar Johnsen
Persnr. 110247 [redacted]
Adr. Bautav. 7. 7059 Rydningen.

Som kjøper og kjøpers ektefelle godtar jeg/vi betingelsene i dette skjøtet.

Svein H Lyngstad
kjøper

Kari Dalseth Lyngstad
ektefelle av kjøper

BEKREFTET KOPI
Bøndernes Bank a/s
K. Pedersen. E.H. Sivstad

Væretrøa 62

Nabolaget Væretrøa/Vestre Være - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	6 min 4.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	9 min 4.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	10 min 6 km
Malvik videregående skole 400 elever	6 min 3.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Væresbakken Linje 44, 106	1 min 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	5 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10.6 km
Trondheim Værnes	20 min

BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	15 min 1.1 km
Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	14 min
Rema 1000 Vikhammer	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Malvik	7 min
Lade Vinmonopol	12 min

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	4 min
Saksvik skole	16 min
Sport og Trim	3 min
Fitnesspoint Malvik	7 min

«Fantastisk nabolag med kjempeutsikt over Trondheim og fjorden, samt lite innsyn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

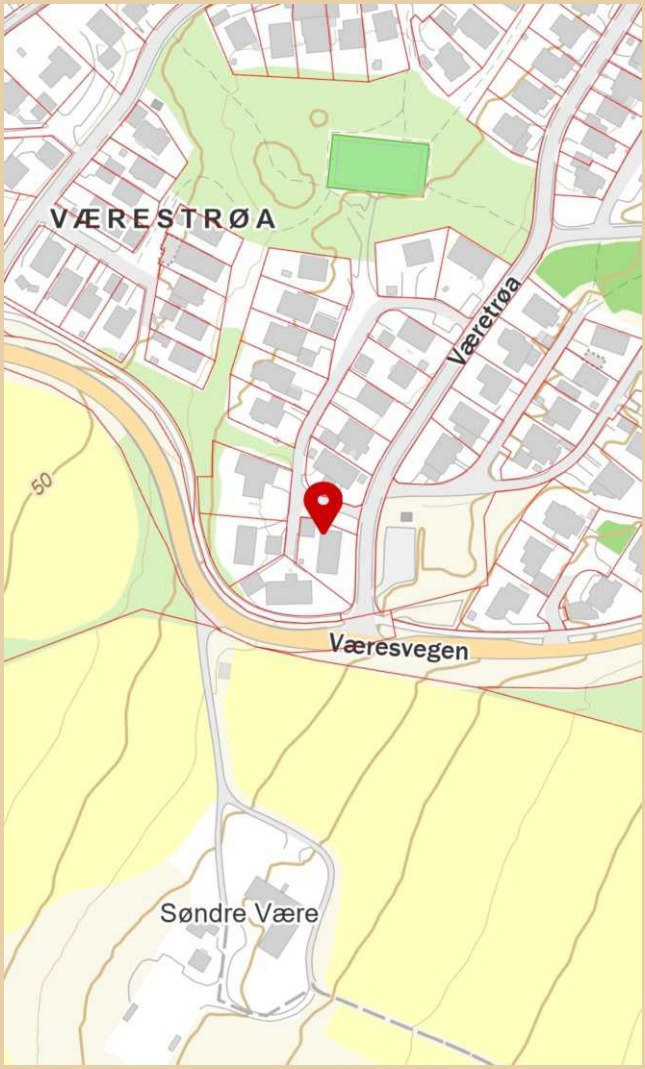
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Væretrøa 62

Nabolaget Væretrøa/Vestre Være - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	6 min 4.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	9 min 4.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	10 min 6 km
Malvik videregående skole 400 elever	6 min 3.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Væresbakken Linje 44, 106	1 min 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	5 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10.6 km
Trondheim Værnes	20 min

BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	15 min 1.1 km
Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 ... 90 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	14 min
Rema 1000 Vikhammer	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Malvik	7 min
Lade Vinmonopol	12 min

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	4 min
Saksvik skole	16 min
Sport og Trim	3 min
Fitnesspoint Malvik	7 min

«Fantastisk nabolag med kjempeutsikt over Trondheim og fjorden, samt lite innsyn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Væretrøa 62

Nabolaget Væretrøa/Vestre Være - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	6 min 4.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	9 min 4.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	7 min 4.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k... 467 elever, 27 klasser	10 min 6 km
Malvik videregående skole 400 elever	6 min 3.1 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Væresbakken Linje 44, 106	1 min 0.1 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	5 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 10.6 km
Trondheim Værnes	20 min

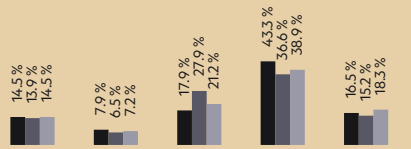
BARNEHAGER

Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	15 min 1.1 km
Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km
Humlehaugen Doremi barnehage (0-5 å... 90 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hundhamaren	14 min
Rema 1000 Vikhammer	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Væretrøa/Vestre Være	913	358
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Væretrøa kunstgressbane 5èr	4 min
Saksvik skole	16 min
Sport og Trim	3 min
Fitnesspoint Malvik	7 min

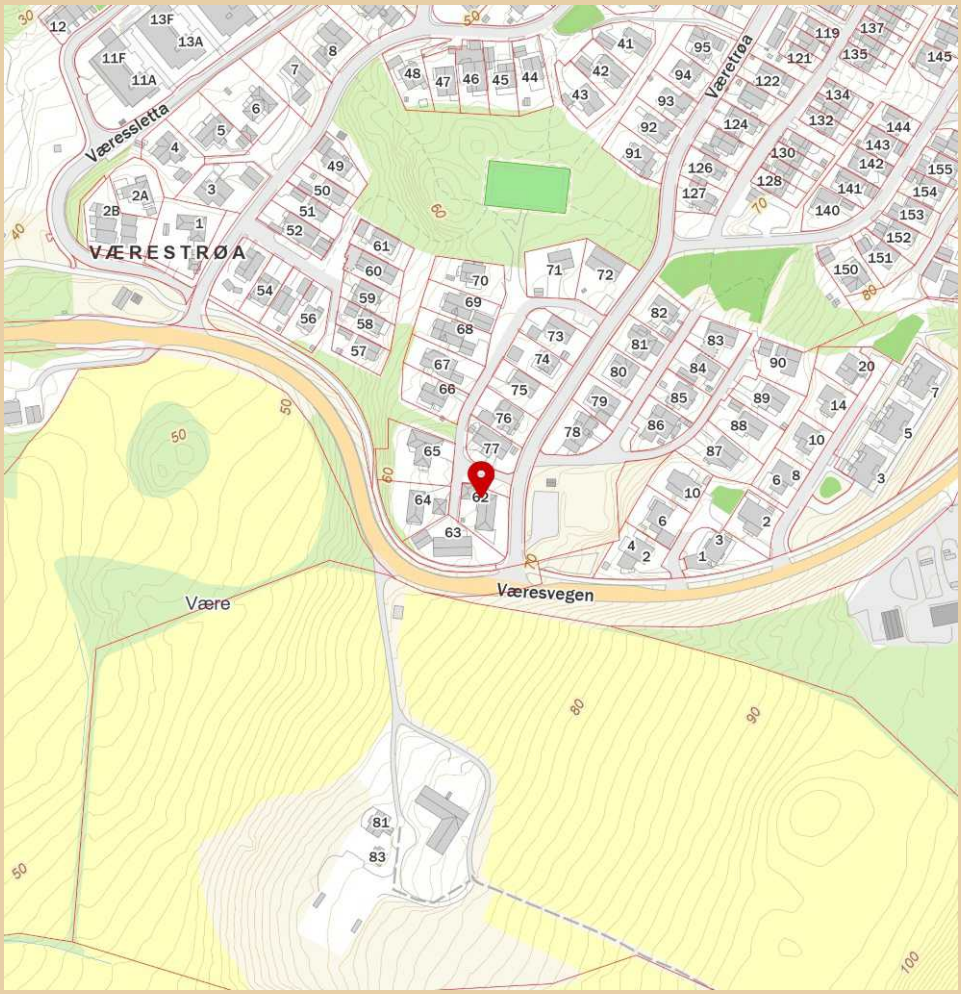
«Fantastisk nabolag med kjempeutsikt over Trondheim og fjorden, samt lite innsyn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Væretrøa 62, 7055 Ranheim
Gnr. 27, Bnr. 80, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251152

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@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.
