

aktiv.

Gammel-lina 22, 7028 TRONDHEIM

**Innholdsrik og romslig enebolig |
Flat og solrik tomt | Oppgradert år
2017-2025 | familievennlig
beliggenhet i blindvei.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Stine Wøhni Stavran
Einar Wøhni Borchgrevink

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 185/197 kvm
Tomtstr.: 849.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1710250325

Velkommen til Gammel-Lina 22!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Gammel-Lina 22 - en meget velholdt enebolig med stor og solrik tomt, med flere skjermede uteplasser. Eiendommen ligger tilbaketrukket i en stille og barnevennlig gate på Selsbakk, med ingen gjennomgangstrafikk.

Verdt å merke seg:

- Kjeller innredet i perioden 2019-2023.
- Lekker fliselagt bad på 10 m² fra 2017.
- Kort vei til bussholdeplass og togstasjon.
- Barnevennlig beliggenhet i rolig boligområde.
- Stor og flat tomt på 849 m² med innholdsrik hage.
- Eiendommen sokner til skolekrets Hallset/Selsbakk.
- Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass, tilstandsgrad 1.
- Sørvendt terrasse på hele 26 m² med gode solforhold, sommerstid.
- Boligen er oppgradert i perioden 2017 til 2025. (Oppgraderingshistorikk i salgsoppgaven)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Egenerklæring	48
Tilstandsrapport	55
Energiattest	77
Byggetegninger	78
Godkjent - Tiltak for tilbygg	86
Matrikkelkart	88
Reguleringskart	92
Planoversikt	95
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 46 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 kvm - Tre soverom, vaskerom, bod og gang.

1. etasje

BRA-i: 69 kvm - Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang og toalett.

BRA-e: 12 kvm - Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 62 kvm - Tre soverom, bad og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm - Terrasse.

2. etasje

13 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 12m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

849.1 kvm

Beliggenhet

Stor og velholdt eiendom som ligger fint til i et fredelig og veletablert boområde på

Selsbakk. Beliggenheten kan best beskrives som barnevennlig i ei gate uten særlig mye gjennomgangstrafikk. Ei stor, opparbeidet og tilnærmet flat tomt med sol store deler av dagen legger til rette for mange aktiviteter både på sommer og vinterstid. Romslig plenareal, samt gruslagt gårds plass med plass til mange biler.

Det ble for øvrig i 2018 bygget ny lekeplass og ballbinge like i nærheten. Det er også bygget en pump track og frisbeebane samme sted.

Området byr på flere trim- og treningsmuligheter i friluft, men også på treningssenter, f.eks. på 3T Byåsen som er samlokalisert med Byåsen VGS på Munkvoll.

Dagligvarebutikker ligger innen et par minutters kjøring unna. På ca. 5 minutters kjøring finner du et større utvalg av utsalgssteder. På Hallset finner man Rema 1000, post i butikk, legesenter og frisør. I motsatt retning har man også Kroppanmarka med Rema 1000 innen 5 minutter. Trondheim sentrum, med St. Olavs, NTNU og Lerkendal på veien, når du på ca. 10 minutter i bil. På sykkel tar det ca. 15 minutter. Ca. 10 minutters kjøring til City Syd.

Flotte Bymarka med sitt brede tilbud av turstinett på sommer- og vinterstid kjører man til på 5 - 10 minutter. Gammel-Lina 22 sogner for øvrig til Hallset barneskole, Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole. Det er også flere barnehager i området. Det er forøvrig et godt kollektivtilbud til alle deler av Trondheim fra området, også de store studiestedene. Nærmeste bussholdeplass, samt Selsbakk togstasjon ligger innen 5 minutters gange.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte. Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Trondheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte bad i 2 etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2018. Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon. Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehette.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen av de gamle vinduene har kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Under påbygg entre er det litt dårlig fundamentering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eiere har støpt nytt kjellergulv. Vi har ikke opplevd noe fukt når vi har bodd der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hovedavløpsledning fra huset var i dårlig stand når vi tok over, vi fikk Olimb til å utføre rørfornyning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Olimb. Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Olimb. Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning på hovedavløpsledning.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipe var ikke godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Pipe R spesialisten. Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Pipe R spesialisten. Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi demonterte den gamle garasjen, da den var i så dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen er med i et veilag, som er opprettet for å holde oversikt over utgifter til brøyting/strøing og lys for veien. Brøyting/strøing for denne vinteren kom på 3071 kr.

Innhold

Boligen er oppgradert i perioden 2017 til 2025. Under følger oppgraderingshistorikk:

- Nytt bad og kjøkken fra 2017.
- Nytt pipebeslag på pipe 2018.
- El kontroll 2020.
- Ny trapp utvendig 2020.
- Nytt vaskerom 2021.
- Ny varmepumpe i 2021.
- Markterrasse oppført i 2021.
- Takterrasse oppgradert i 2022.
- Kjeller innredet i perioden 2019-2023.
- Overflater på stuen pusset opp 2024.
- Rørfornyng av hovedavløpsledning. Utført av Olimb i 2024.
- Nytt gulv på hovedplan og i trappeløpet ned til kjeller 2024.

1. ETASJE

VINDGANG OG WC:

Boligen ønskes velkommen via et praktisk vindfang med direkte adkomst til WC. En svært funksjonell løsning i hverdagen, spesielt for småbarnsfamilier og gjester.

GANG / TRAPPEHALL:

Videre kommer man inn i en romslig gang med trappeløp på ca. 8,5 kvm. Her er det lagt nytt gulv og overflatene er pusset opp, tilsvarende øvrige rom i 1. etasje. Gangen oppleves som lys og ryddig, og gir en god og naturlig flyt videre i etasjen.

STUE:

Stuen er romslig med et areal på ca. 31 kvm og preges av store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblering. Fra stuen er det direkte utgang til stor og solrik terrasse på ca. 26 kvm via store skyvedører, som knytter inne- og uterommet naturlig sammen.

KJØKKEN OG SPISESTUE:

Kjøkkenet og spisestuen utgjør til sammen ca. 22 kvm og fremstår som et sosialt og funksjonelt samlingspunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen ble montert i 2017 og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir godt med dagslys og en luftig romfølelse. Spisestuen har god plass til større spisebord, og her er det enkelt å samle både familie og venner til måltider og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 i følge takstmann.

2. ETASJE

STUE / ALLROM:

I 2. etasje finner man en romslig stue på ca. 18,5 kvm som egner seg svært godt som

eget oppholdsrom for barn og ungdom. Rommet gir huset en ekstra sone for lek, TV-stue eller sosialt samvær, og bidrar til en praktisk og fleksibel planløsning for en aktiv familiehverdag. Fra stuen er det direkte utgang til romslig, vestvendt terrasse på ca. 13 kvm – et flott uterom med gode solforhold.

3 SOVEROM:

Etasjen rommer tre romslige soverom på ca. 9, 9,5 og 12,5 kvm. Rommene har gode møbleringsmuligheter og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Planløsningen gir en naturlig og familievennlig inndeling mellom private rom og fellesarealer. Til informasjon medfølger ikke panelovner på soverommene. De fleste garderobeskap medfølger unntatt de på soverom 2 etg (rom til venstre og i midten) og underetasje rom ved trapp (det blå).

BAD:

Badet, som er pusset opp i 2017, har et areal på ca. 10 kvm og fremstår moderne og innbydende. Rommet er utstyrt med flislagt gulv med varmekabler, downlights i tak og en romslig dusjsone med waterfall-dusj. Videre har badet vegghengt toalett og dobbel servant, noe som gir både god funksjonalitet og et stilrent uttrykk.

KJELLERETASJE

Kjelleretasjen ble etablert i perioden 2017–2023 og fremstår som funksjonell og godt utnyttet. Dagens selger har i tillegg oppgradert med ny trappeløsning, noe som gir enklere og mer naturlig adkomst mellom etasjene.

3 SOVEROM:

Etasjen inneholder tre soverom på ca. 8,5, 9 og 10,5 kvm. Alle rommene har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og kontorpult, og gir fleksible bruksmuligheter som soverom, gjesterom eller arbeidsrom. Det bemerkes at enkelte vinduer i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller krav til rømning, da høyden fra gulv til underkant vindu overstiger 1,0 meter. Konferer megler ved spørsmål. Til informasjon medfølger ikke panelovner på soverommene.

VASKEROM / TOALETT:

Videre finner man et praktisk vaskerom på ca. 5 kvm med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er innredet med baderomsmøbel med servant og speil, samt toalett. Det bemerkes at vaskerommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

BOD:

Fra vaskerommet er det adkomst til en bod på ca. 3,5 kvm, som gir nyttig lagringsplass for sesongutstyr og øvrig oppbevaring.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak: Pga påviste forhold vedrørende indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

ROM UNDER TERRENG

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

VINDUER OG DØRER - I YTTERVEGG

Variierende alder og tilstand på vinduer og dører. Vinduer og dører er skiftet ut i flere etapper. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert vinduer med punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for punktering på eldre vindu økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det registreres noe gjenstående arbeider ifm utskiftning av vinduer, manglende omramminger på utsiden. Ingen nevneverdige avvik eller skader registreres på nyere vindu. Fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje. Ytterdør og heve skyvedør fungerte fint på befaringsdagen. Normal brukslitasje iht. Alderen.

Anbefalte tiltak: Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

YTTERVEGGER

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres stedvis luftet kledning, men luftingen er ikke iht dagens krav til lufting. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke er etablert musetting bak kledningen.

Anbefalte tiltak: Materialer med råteskader må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

LOFT

Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Det opplyses i tidligere rapport om at taket er blåseisolert.

Anbefalte tiltak: Jevnlig inspeksjon av kaldtloft anbefales som et forebyggende tiltak.

RENNER OG NEDLØP

Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak: Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

TOALETTROM

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

ELEKTRISK

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

VÅTROM - BAD

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Anbefalte tiltak: Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Forhold som har fått TG3:

STØTTEMUR

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for

eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.
Anbefalte tiltak: Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/
jordtrykk
Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000.

TRAPP

Det er ikke etablert rekkverk og håndløper på vegg i trappen.
Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.
Estimerte utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

VASKEROM

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom verken med tanke på
overflatemateriale, fallforhold
på gulv eller ventilasjon.
Anbefalte tiltak: En oppgradering av vaskerommet må påregnes for å tilfredsstille
dagens krav til våtrom.
Estimerte utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet
fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full
avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer
og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder
uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på tomt i tillegg til en garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 4355962

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA
(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e
(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor
adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda
eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne
balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)

155 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 940 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for oktober 2025 på kr 1 745 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 247 029 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 988 116 for år 2023

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 071

Velforening

Privat vei. Selger opplyser at hver husstand spleiser på brøyting. Hver husstand betaler kr. 3071,- pr.år for dette.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 52 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:

5001/101/52:

03.05.1982 - Dokumentnr: 6531 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:304

Rett til bygg nærmere enn 4 m fra felles grense.

15.08.1983 - Dokumentnr: 14447 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:306
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1983 - Dokumentnr: 16952 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:290
Avstanden tillates til å være 2,5 m.

26.10.2005 - Dokumentnr: 23377 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:432
Bestemmelse om vegrett
Rett til å legge,ha liggende og vedlikeholde
vann/avløpsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2023 - Dokumentnr: 66521 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:290
Bestemmelse om brøyting og vedlikehold

RETTIGHETER:

Ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
Det er gjennomført flere endringer i boligen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Alle opprinnelige boder i kjeller er fjernet og det er etablert tre soverom. Deler av baderom er også omgjort til bod og deler av gang omgjort til vaskerom. Etablering av soverom i kjeller anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, ettersom dette innebærer bruksendring til rom for varig opphold. Slike rom stiller krav til blant annet dagslys, rømningsvei, ventilasjon, takhøyde og fuktsikring, og endringen krever derfor godkjenning fra kommunen.

Det foreligger godkjent byggetillatelse for tilbygg datert 12.07.2010. I tilbygget er det etablert vindfang og WC. Videre er entré og kott omgjort til gang med trapp. Veggen mellom kjøkken og opprinnelig soverom er fjernet, og det er etablert kjøkken med tilhørende spisestue. Veggen mellom spisestue og stue er også fjernet, noe som har gitt en større og mer åpen stue. Det er i tillegg oppført en terrasse som et tilbygg.

Spisestue, stue og soverom i andre etasje er fjernet til fordel for tre soverom og bad. Tidligere kjøkken har blitt omgjort til stuerom m/ trapp. Entre og kott er nå blitt omgjort til trapp. Det er i tillegg oppført en terrasse oppe på nevnte tilbygg. I tillegg til etablering av soverom i kjeller, gjøres det oppmerksom på at følgende tiltak i kjeller er søknadspliktige endringer som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene:

- Tidligere bad er omdisponert til bod (endring fra hoveddel til tilleggsdel).
- Tidligere WC-rom er omdisponert til bod (endring fra hoveddel til tilleggsdel).

Videre er det registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk/utførelse, herunder etablering/endring av dør til terrasse fra stue samt flere vindusløsninger som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Det er blant annet enkelte vinduer i kjeller som ikke oppfyller kravene til rømningsvindu. For at et vindu skal godkjennes som rømningsvindu, må avstanden fra gulv til underkant av vinduet ikke overstige 1 meter. I dette tilfellet er denne avstanden over 1 meter.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til bebyggelse og anlegg - Framtidig. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Gammel-lina mellom Leirelva og Magasinbakken." med planID r1147, datert 11.05.1970.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

01.04.2026

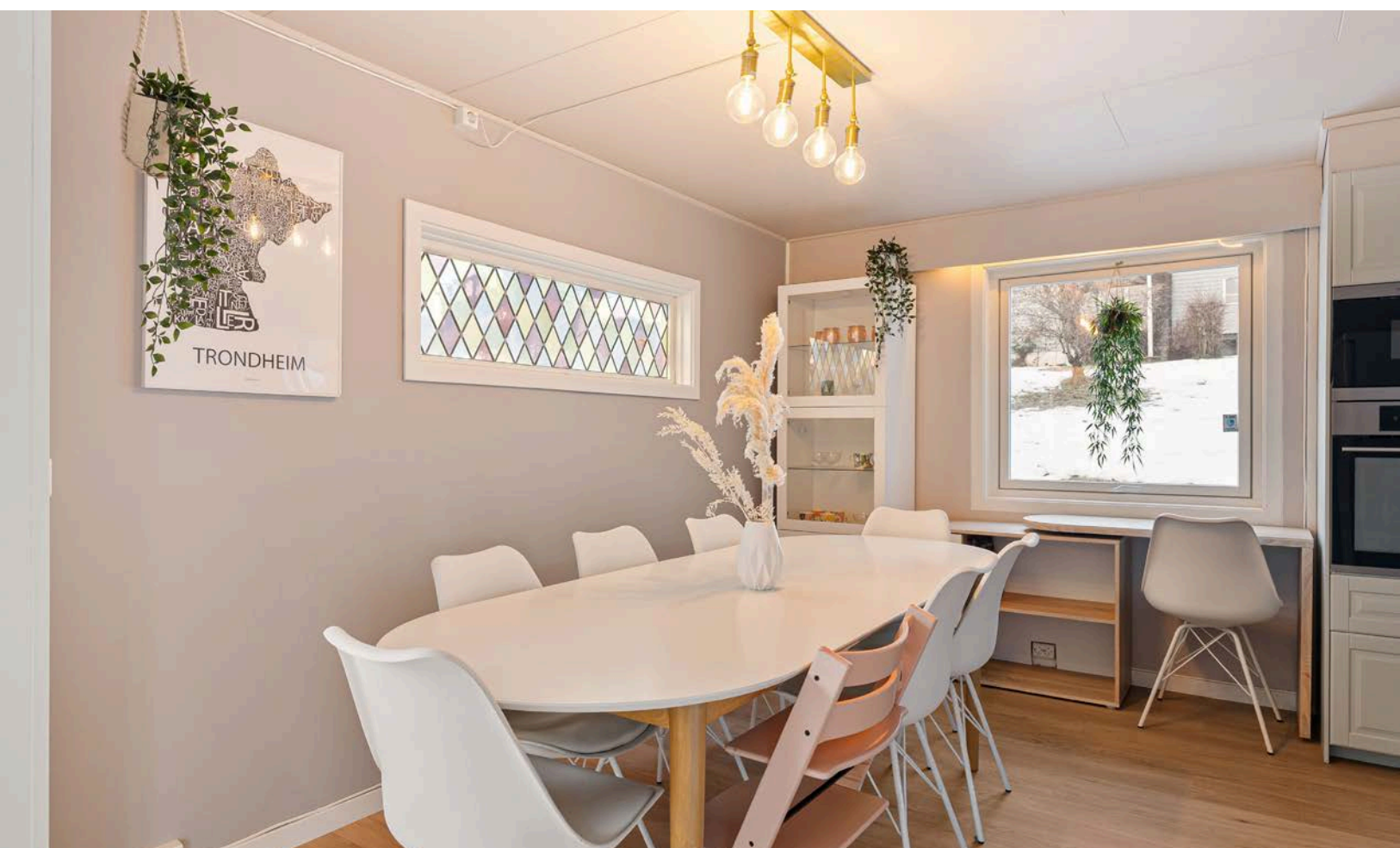


Gammel-lina 22

1.etasje

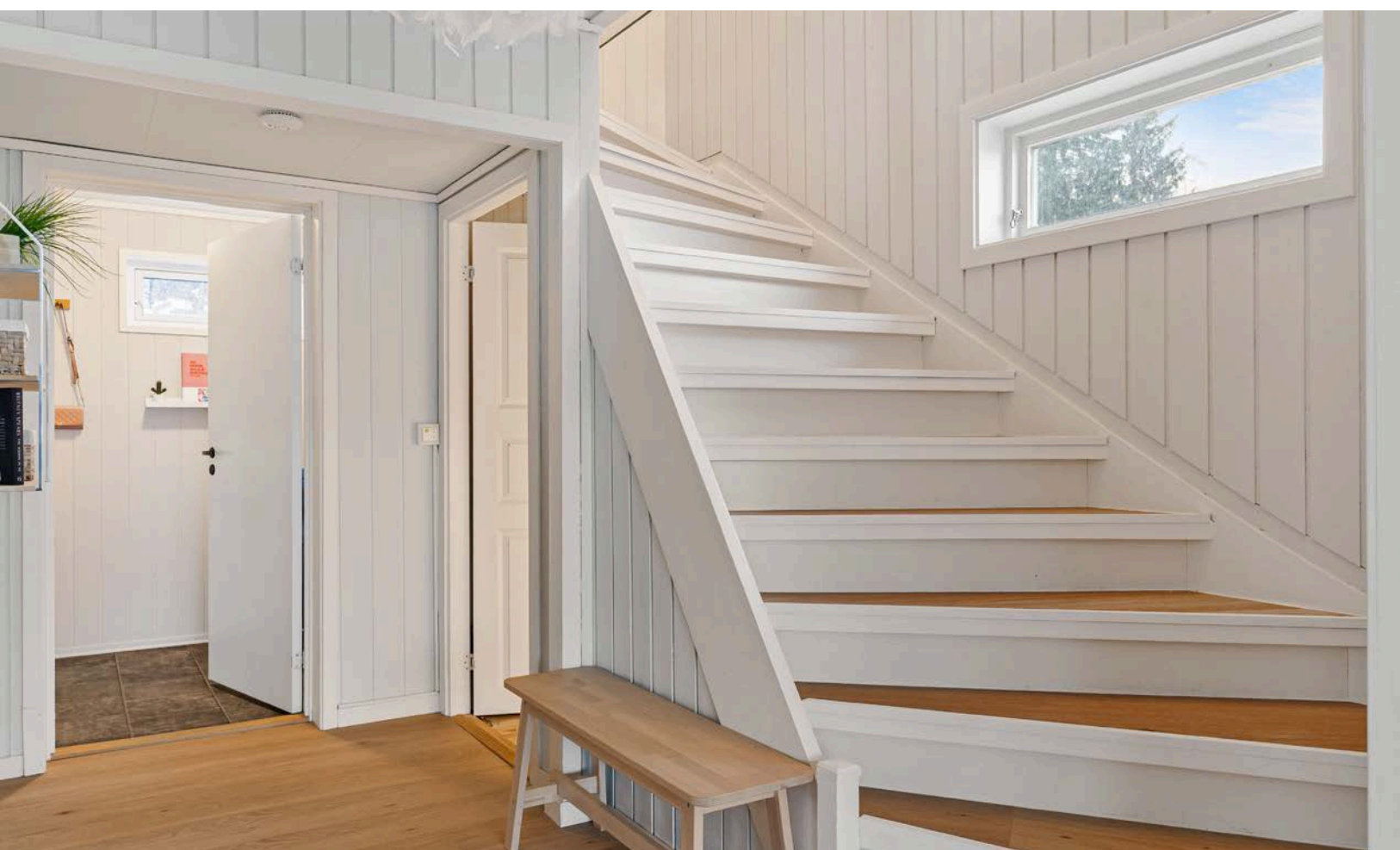






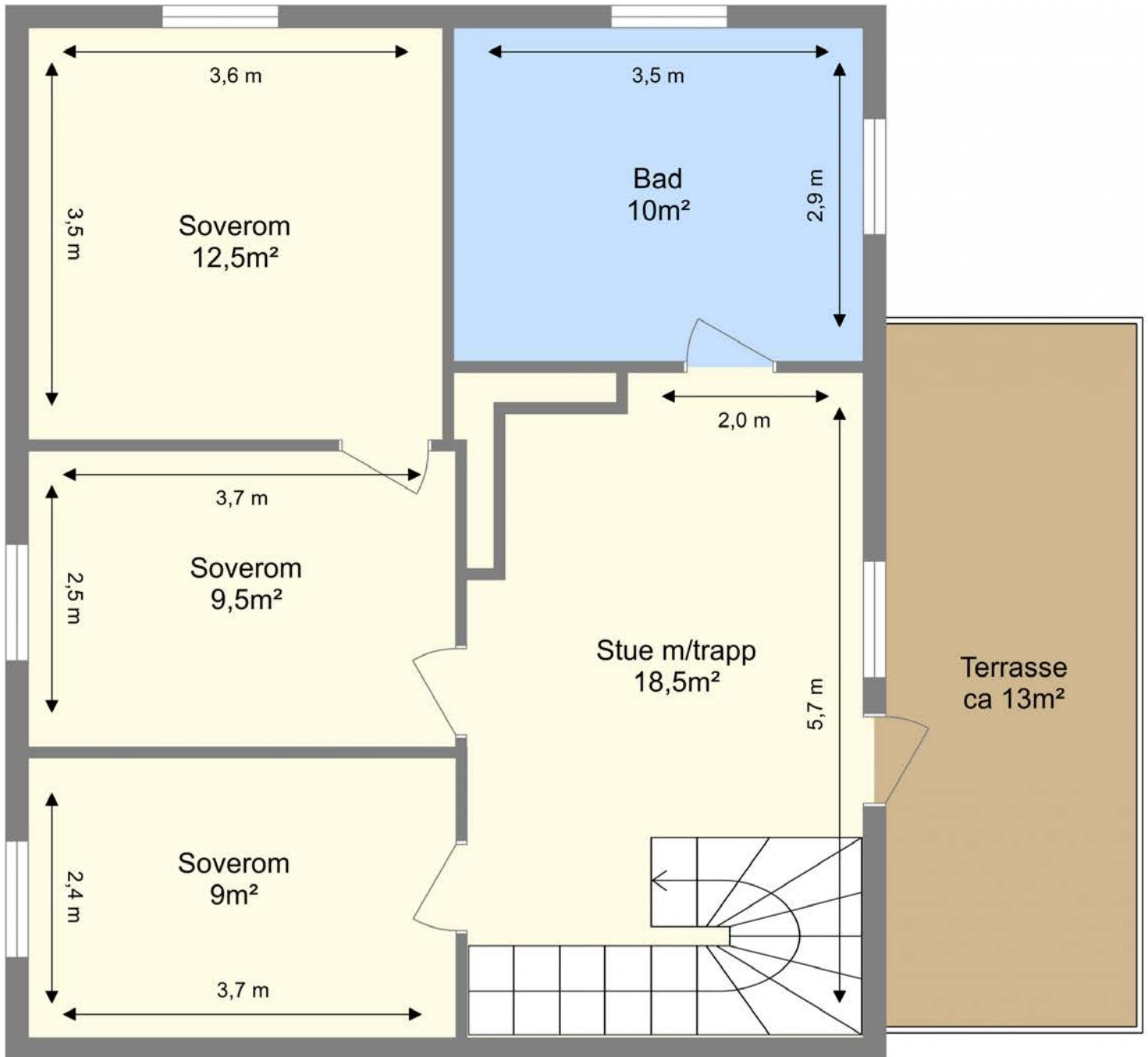


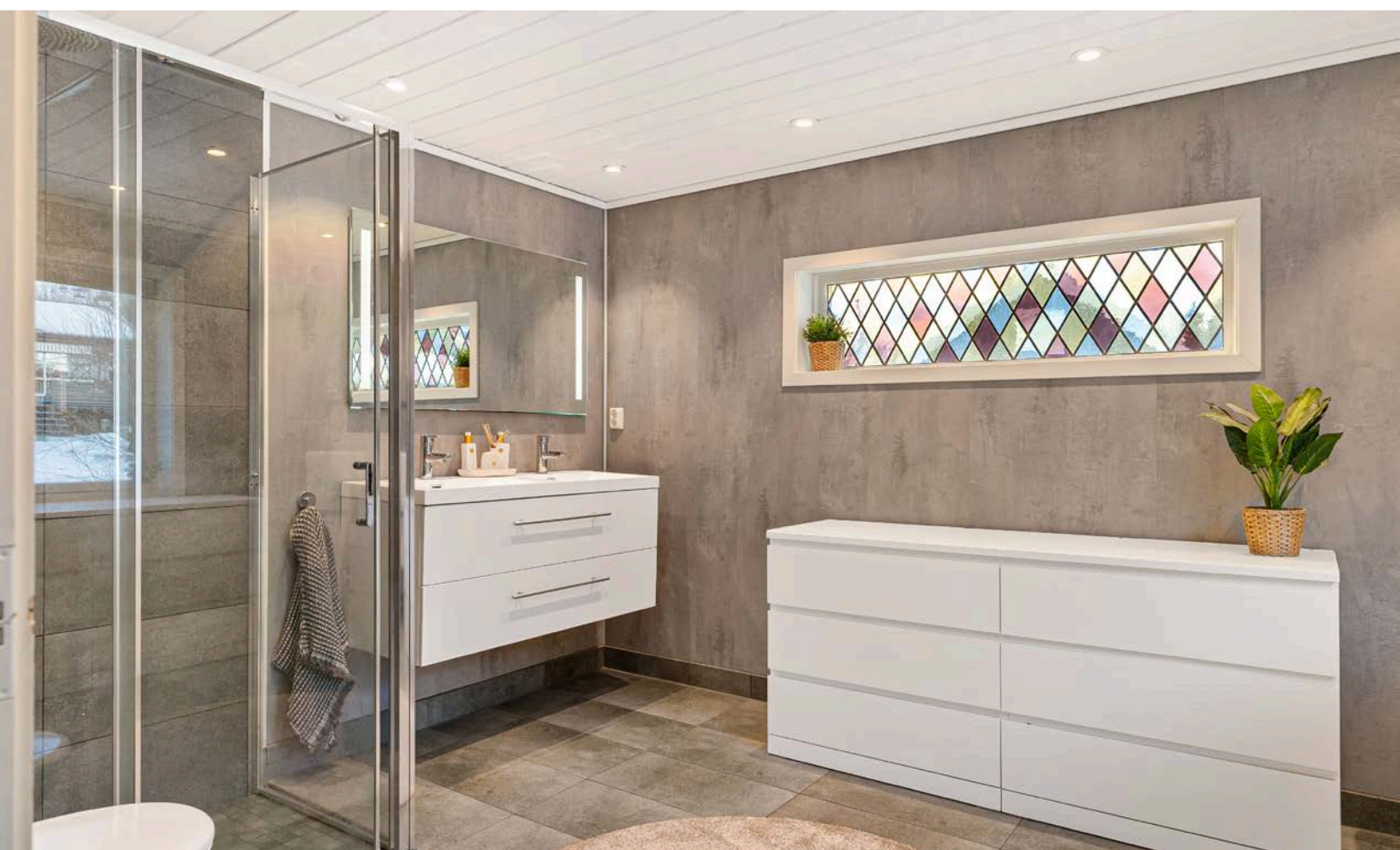




Gammel-lina 22

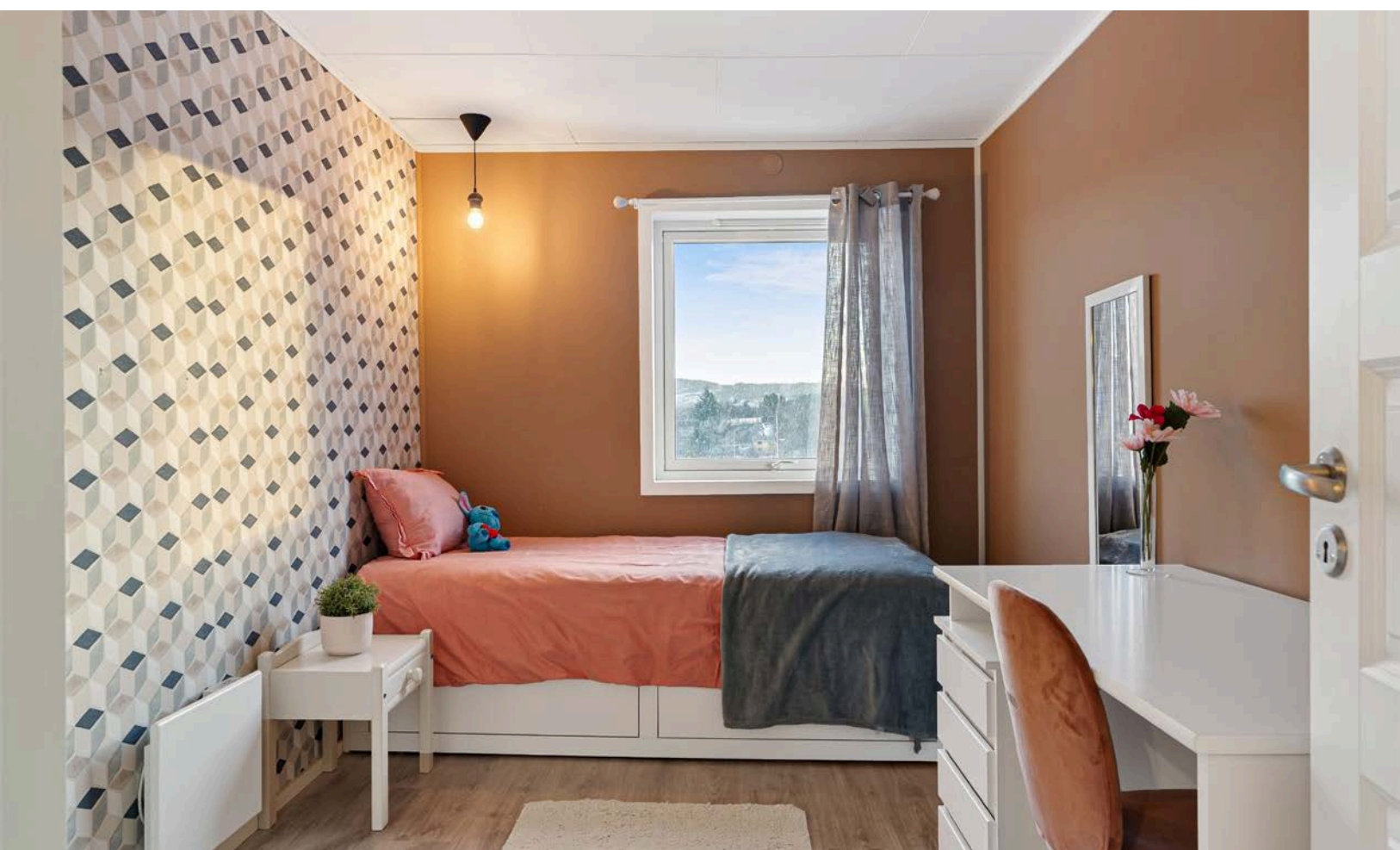
2.etasje

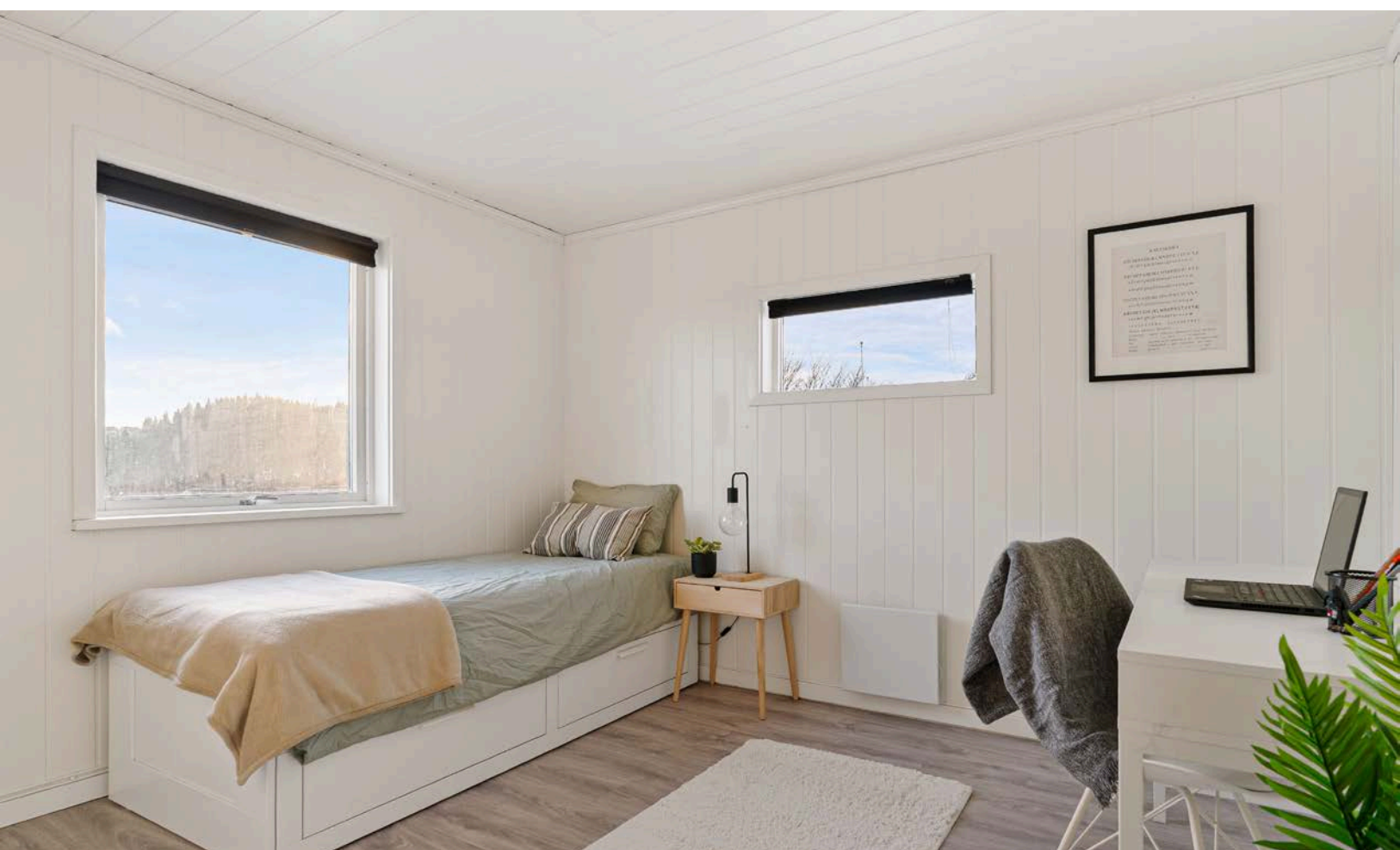








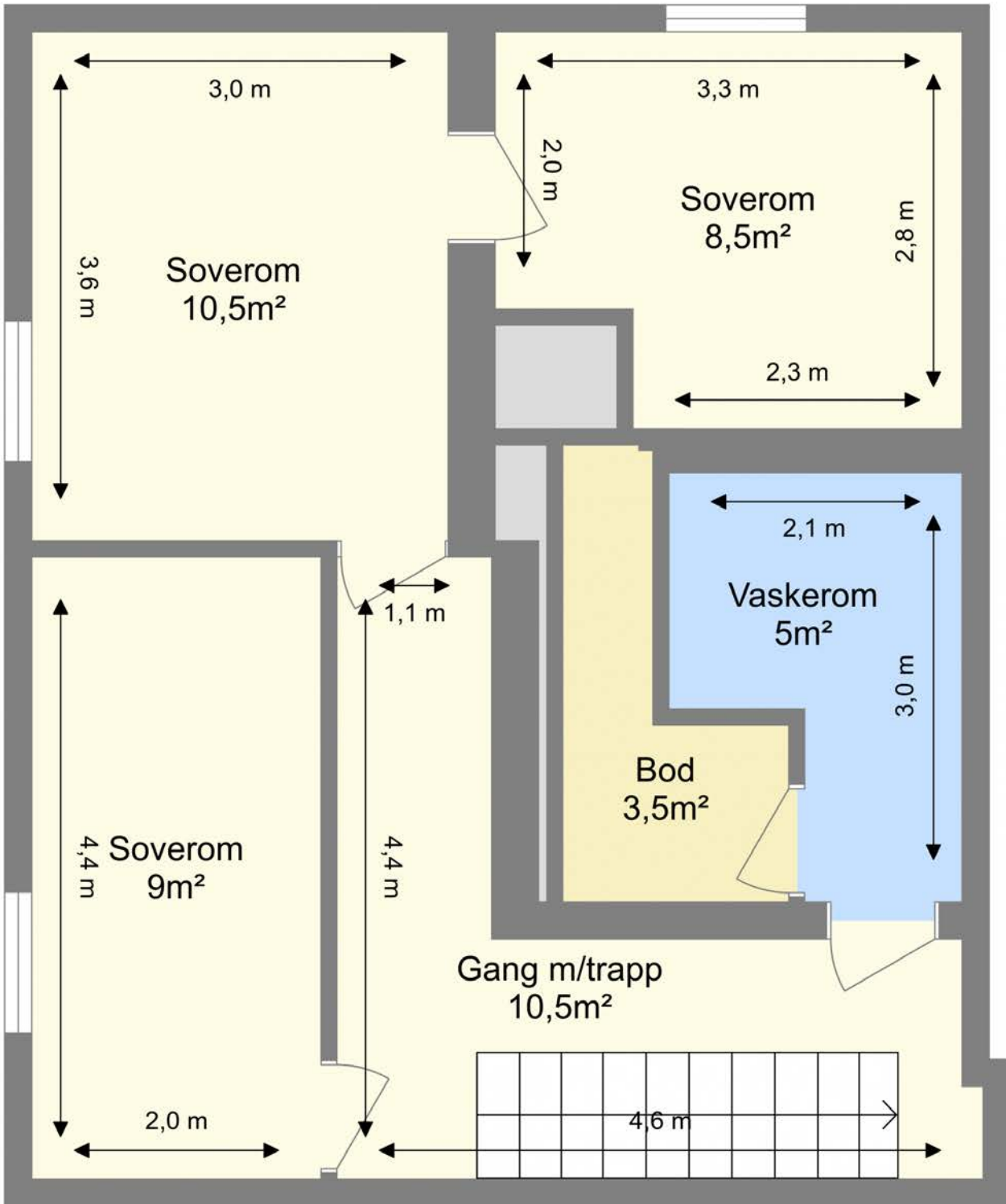




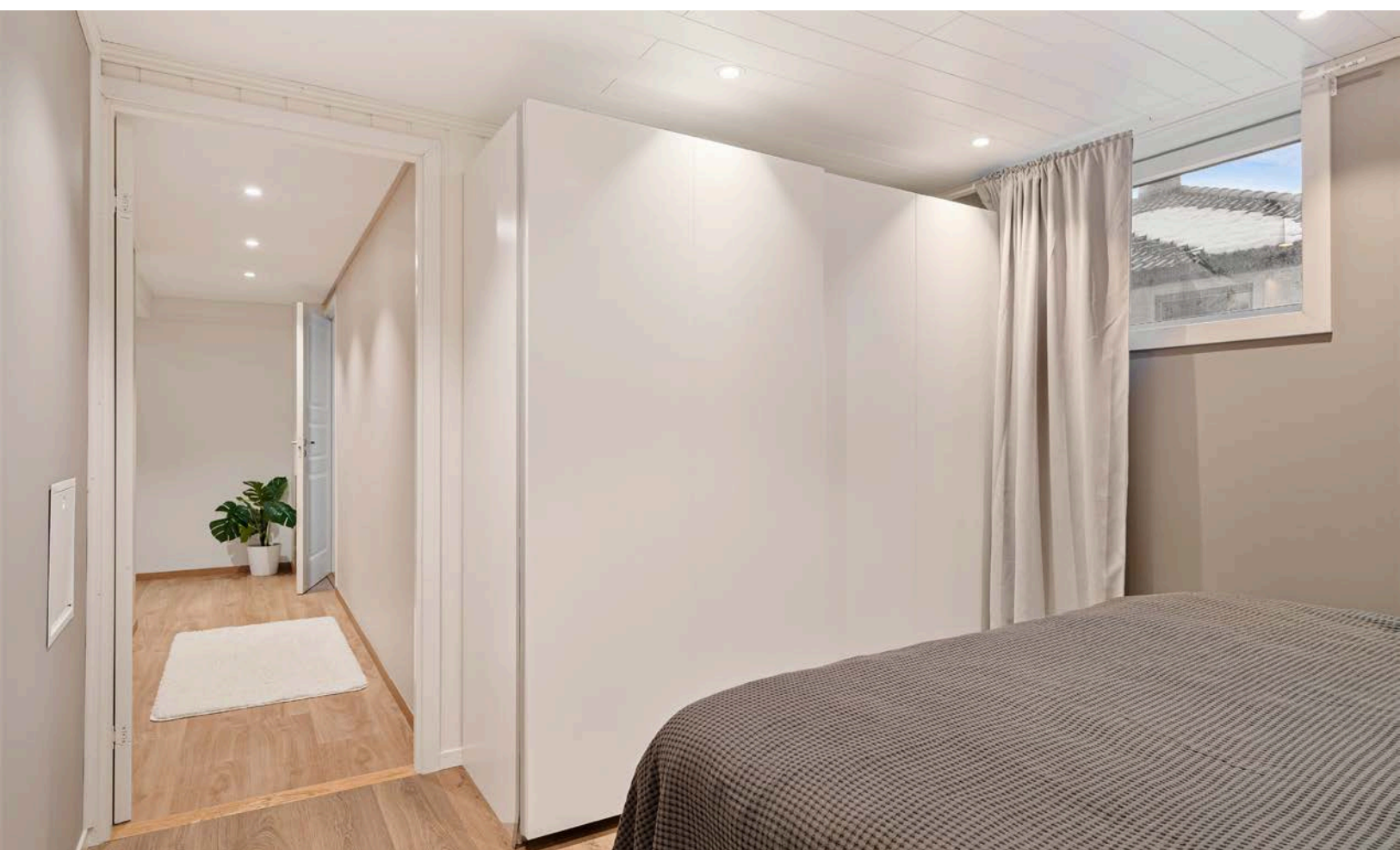


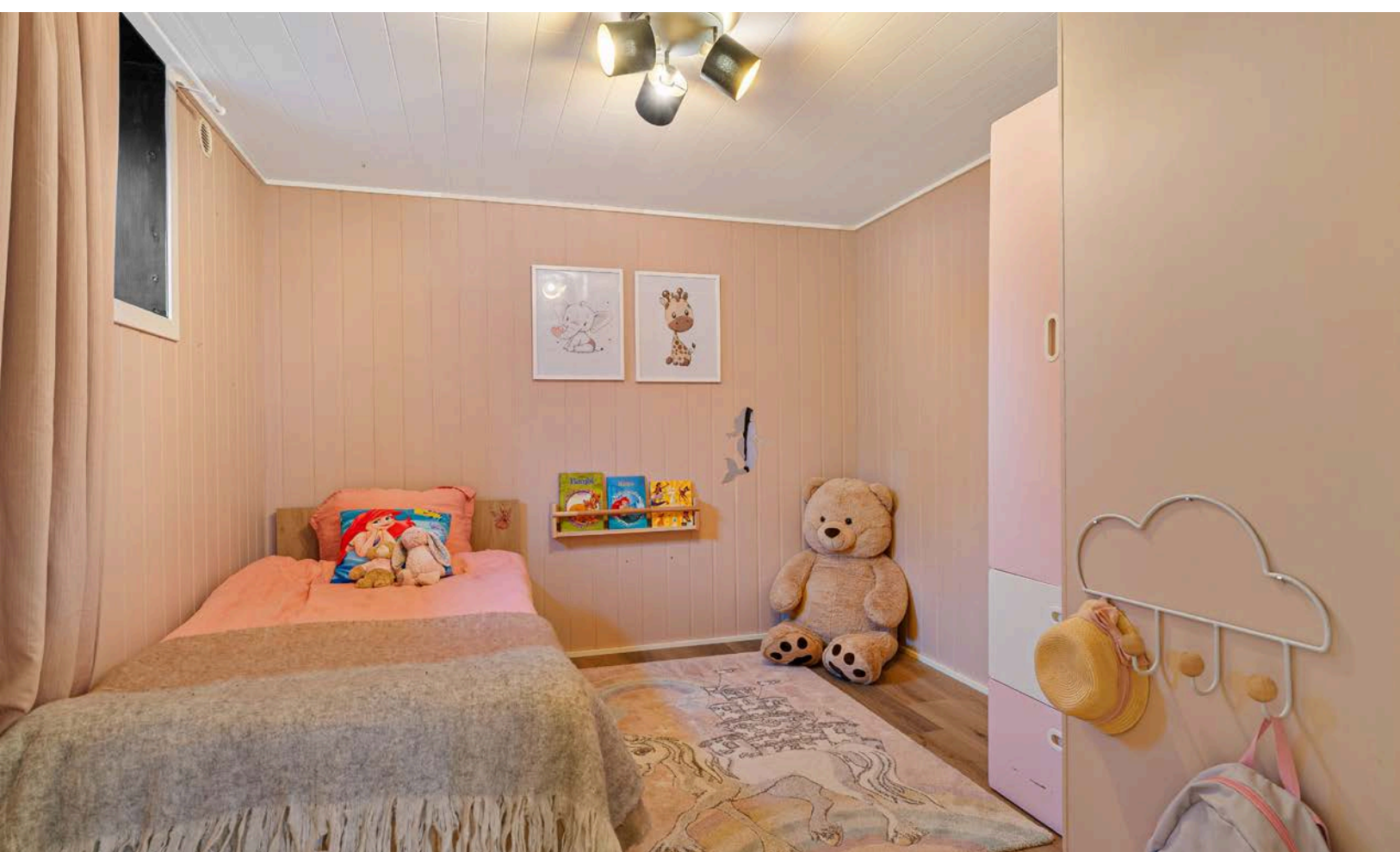
Gammel-lina 22

Kjeller

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Gammel-lina 22 - Nabolaget Selsbakk - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gammel-lina Linje 20, 72	6 min	0.6 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	7 min	0.5 km
Munkvoll Linje 9	7 min	3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min	9.1 km
Trondheim Værnes	33 min	

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	14 min	1 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	16 min	1.4 km
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	18 min	1.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	26 min	2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	14 min	1.1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	20 min	1.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min	5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

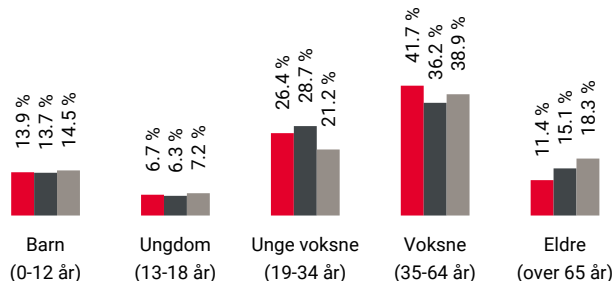
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Selsbakk	749	366
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min	1 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min	1 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	14 min	1.3 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	17 min	1.3 km



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



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Støynivået

Lite støynivå 74/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 72/100

Sport

	Selsbakk Ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	Selsbakk, Voldsminde turnlokale Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	EasyFit Byåsen	14 min	
	3T-Byåsen	20 min	

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 9% blokk
■ 32% annet

«Fantastisk nabolag, lite vind så blir veldig varmt når solen titter fram. Kort vei til forskjellige matvarebutikk, og litt annen type service. Trygt område!»

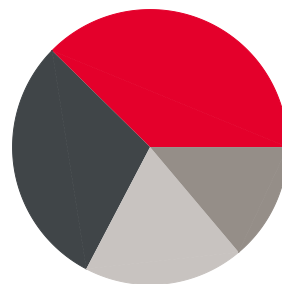
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	City Syd	7 min
	Vitusapotek Hallset Hage	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

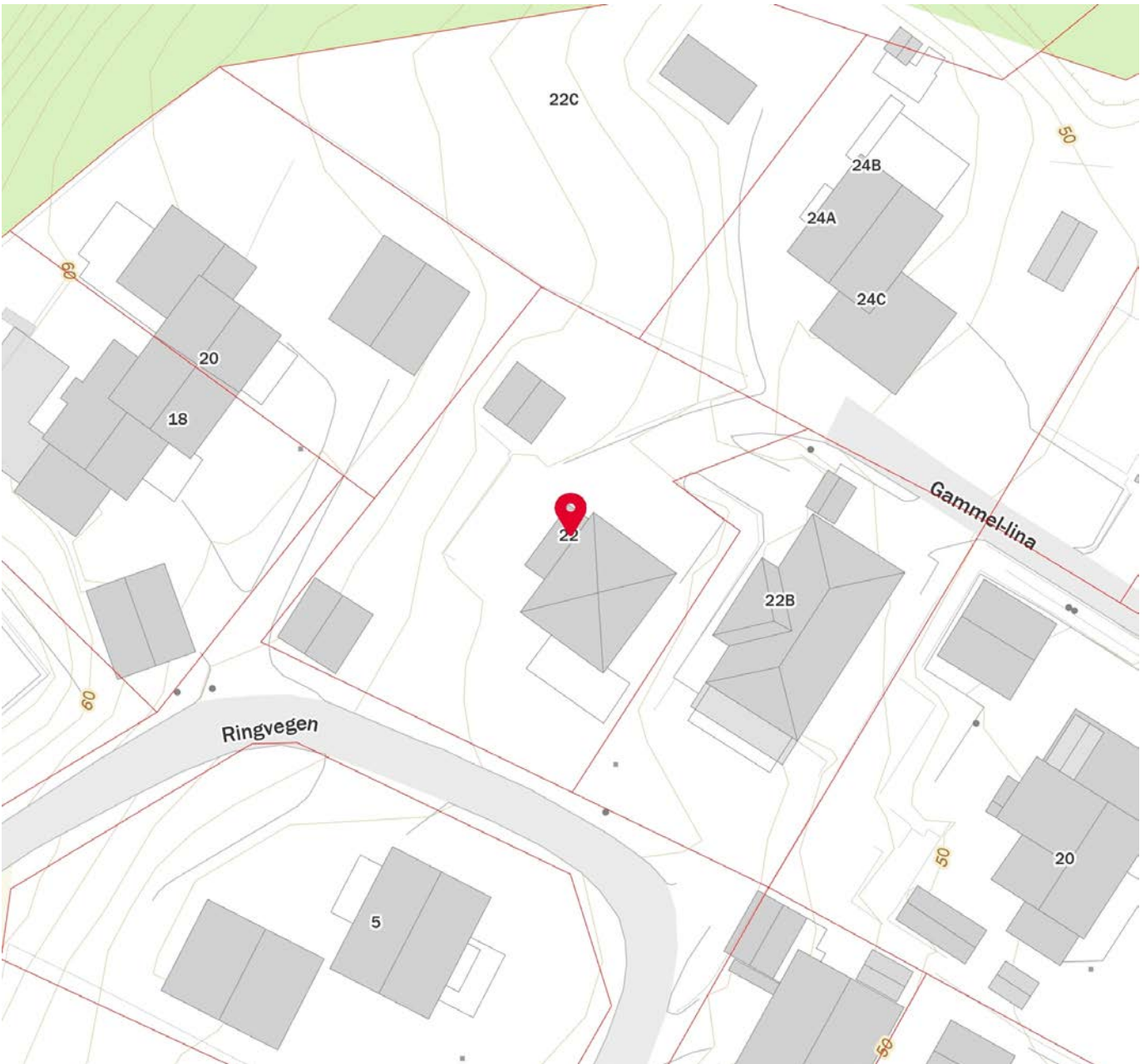
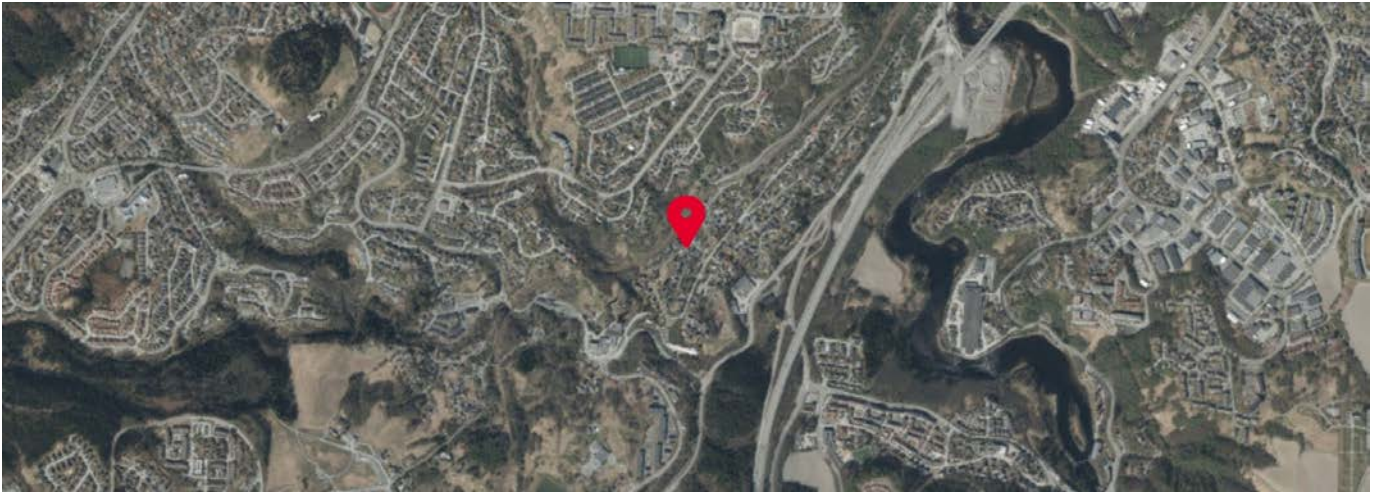


0% 47%

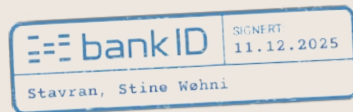
■ Selsbakk
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stine Wøhni Stavran

Einar Wøhni Borchgrevink

Boligen

Gammel-Lina 22
7028 Trondheim

5001-101/52/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Trondheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte bad i 2 etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehette

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noen av de gamle vinduene har kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**



Under påbygg entre er det litt dårlig fundamentering

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Tidligere eiere har støpt nytt kjeller gulv, vi har ikke opplevd noe fukt når vi har bodd der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

hovedavløpsledning fra huset var i dårlig stand når vi tok over, vi fikk Olimb til å rørfornyng

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning på hovedavløpsledning

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipe var ikke godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipe R spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør, og installasjon av peis

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipe R spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vi demonterte den gamle garasjen, da den var i så dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Eiendommen er med i et veilag, som er opprettet for å holde oversikt over utgifter til brøyting/strøing og lys for veien. Brøyting/strøing for denne vinteren kom på 3071 kr.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

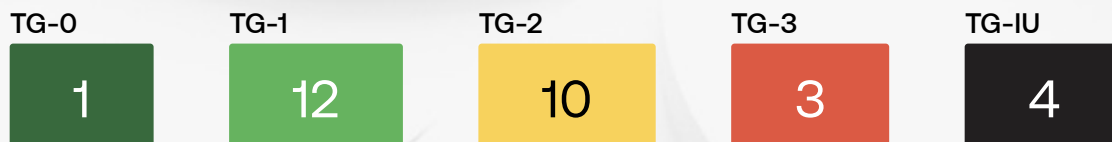
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gammel-lina 22 7028 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1940
Gammel-lina 22 BRA:	185 m ²
Gammel-lina 22 BRA-i:	185 m ²
Sum alle bygg BRA:	197 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	185 m ²
Rapportdato:	19.11.2025 (Gyldig til 19.11.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37826>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	TG 2 er satt pga retningsavvik og sprekker i forstøtningsmur.
Trapp	TG 3 er satt pga manglende rekkverk og håndløper på vegg.
Øvrig: Vaskerom.	TG 3 er satt da rommet ikke tilfredsstillende krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt pga indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Rom under terreng	TG 2 er satt pga risikokonstruksjon samt alder på konstruksjonen.
Vinduer og dører: I yttervegg.	TG 2 settes for alder og slitasje på eldre vindu.
Yttervegger	TG 2 er satt pga alder på kledningen samt begynnende råteskader.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 2 settes pga alder og ukjent tilstand på kaldloft.
Renner og nedløp	TG 2 er satt pga lekkasjer fra takrenner.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 er satt pga retningsavvik utover standardens krav.
Toalettrom	TG 2 er satt pga manglende ventilering av rommet.
Elektrisk	TG 2 er satt pga manglende dokumentasjon på el-anlegget.
Våtrom: Bad	TG 2 settes for manglende fallforhold utenfor dusjonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.	TGIU er satt pga mye snø på terrassene.
Takkonstruksjon	TGIU er satt pga manglende kontroll pga snø.
Taktekking	TGIU er satt pga manglende kontroll av taket pga snø.
Utstyr på tak	TGIU er satt pga mye snø på taket.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspålitige tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret.

Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde under 2 meter

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstillt krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2025

Rapportdato
19.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **STAVRAN STINE WØHN**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **BORCHGREVINK EINAR WØHNI**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gammel-lina 22, 7028 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **101**

Bruksnr: **52**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1940**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Gammel-lina 22	185	185	0	0	46
Utvendig bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	197	185	12	0	46

Bygning: Gammel-lina 22

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	33
2. etasje	62	62	0	0	13
Kjeller	54	54	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang, toalett.	
2. etasje	62	62	0	3 soverom, bad, stue.	
Kjeller	54	50	4	3 soverom, vaskerom, gang.	Bod
Totalt m²	185	181	4		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 12m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på dreneringen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.</p> <p>Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pga påviste forhold vedrørende indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da grunnmur innvendig stort sett er utforet og gjenkledd. Kontrollen ble da begrenset til utvendig over terrengnivå.

På synlige deler av grunnmur og fritt eksponerte murflater innvendig ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger i nedre del av vegg på soverom viser kun moderate fuktverdier i bunnsvill.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er innredet til boligformål på ukjent tidspunkt.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Det er etablert en takterrasse over inngangsparti og toalettrom samt markterrasse med utgang fra stue. Terrassene var snødekt slik at en forsvarlig kontroll ikke lot seg utføre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når disse er snøfrie.

6.6 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er registrert datostemplinger fra: 1975, 1976, 1998, 2010, 2016, 2018 og 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Variierende alder og tilstand på vinduer og dører. Vinduer og dører er skiftet ut i flere etapper. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert vinduer med punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for punktering på eldre vindu økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det registreres noe gjenstående arbeider ifm utskiftning av vinduer, manglende omramminger på utsiden. Ingen nevneverdige avvik eller skader registreres på nyere vindu. Fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje. Ytterdør og heve skyvedør fungerte fint på befaringsdagen. Normal brukslitasje iht. Alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ukjent årstall på utvendig kledning.

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres stedvis luftet kledning, men luftingen er ikke iht dagens krav til lufting. det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke er etablert musetetting bak kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Det opplyses i tidligere rapport om at taket er blåseisoleret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige inspeksjoner av kaldtloft anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	
Taket var på befaringdagen snødekt, ikke kontrollert og vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.	

6.11 Takteking

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-IU

Takflatene var snødekte på befaringsdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Det er ikke foretatt en kontroll av utstyr på taket pga snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Nytt innvendig stålrør i 2025. Pipe opplyses å være av blendet i kjelleretasje.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Nytt ildsted i 2025.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra ca 2015/16 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspliktige tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret.</p> <p>Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.</p>	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har kun ventilering via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk og håndløper på vegg i trappen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Keramikk
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rørfornyng av avløpsrør i 2024 fra huset og fra til feller avløpsrør med nabo, (Til carport hos nr 24) Innvendige avløpsrør av ukjent dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1 Fordelerskap er plassert på bad i 2.etasje og bod i kjeller. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
TG-2 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2020.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Selger opplyser at han tar jevnlig servicer selv.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

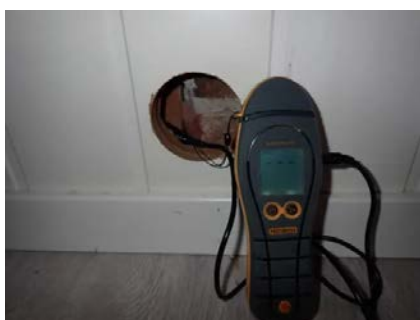
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

6.25 Våtrom: Bad



Hulltaking med fuktmålinger tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det opplyses i tidligere rapport at badet ble oppgradert i 2017.

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsone med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Øvrig: Vaskerom.

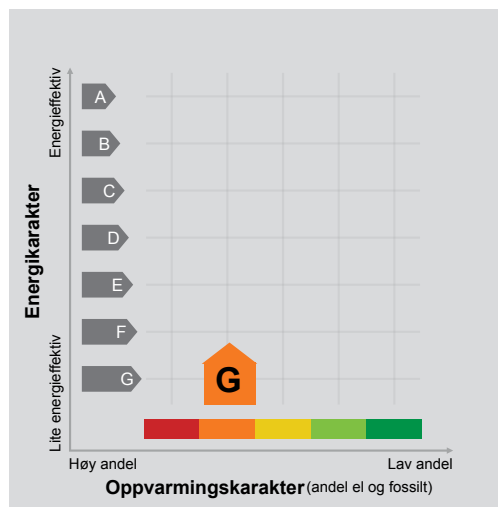
Beskrivelse	
<p>Det opplyses i tidligere rapport om at vaskerommet ble oppgradert i 2017. Rommet har klikkvinyll på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt wc, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Det er ikke etablert sluk på rommet, vaskemaskin har avløp ført igjennom vegg til et sluk/hull i gulvet på bod. Det er etablert et mekanisk avtrekk på rommet som har utkast inn til boden.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom verken med tanke på overflatemateriale, fallforhold på gulv eller ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av vaskerommet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Vannbåren varme

Adresse	Gammel-lina 22
Postnummer	7028
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182406678
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192771
Dato	25.11.2025



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.

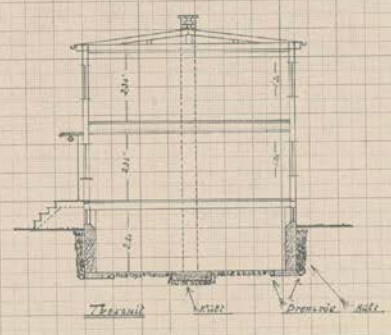
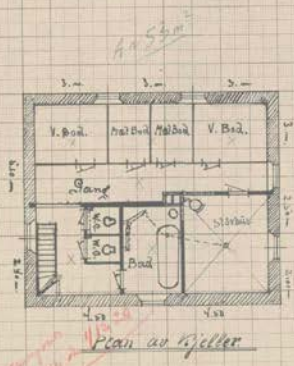
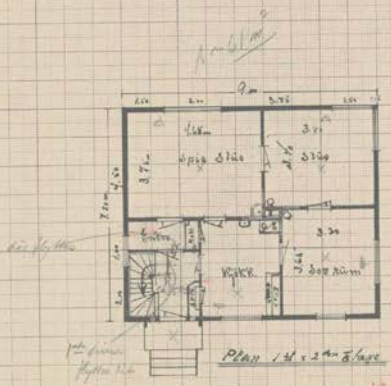
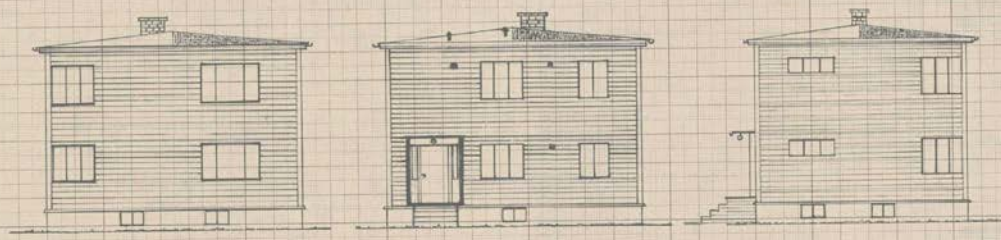
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

*Ingeniør H. Sandberg, Valmønstre
 "Sandberg" Selskab*

Mål 1:100



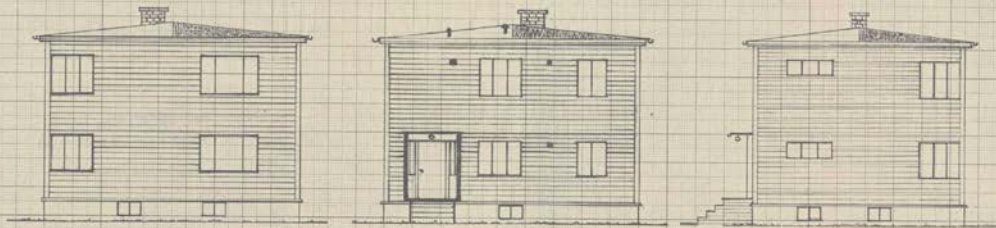
J. H. Høyer

*Grunde medtaget en god belysning i
 alle rum.*

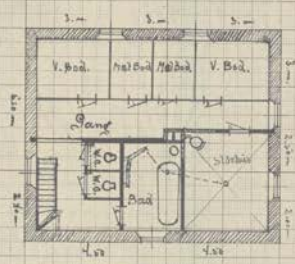
*Montér
 i alle rum
 i alle rum*

*Indehaver: Håndværk, Vamlingbo
"Lindholm" Skole*

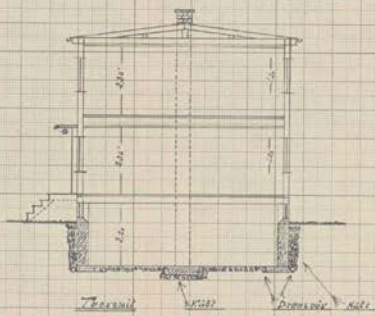
Mål 1:100



Plan 1. og 2. etage



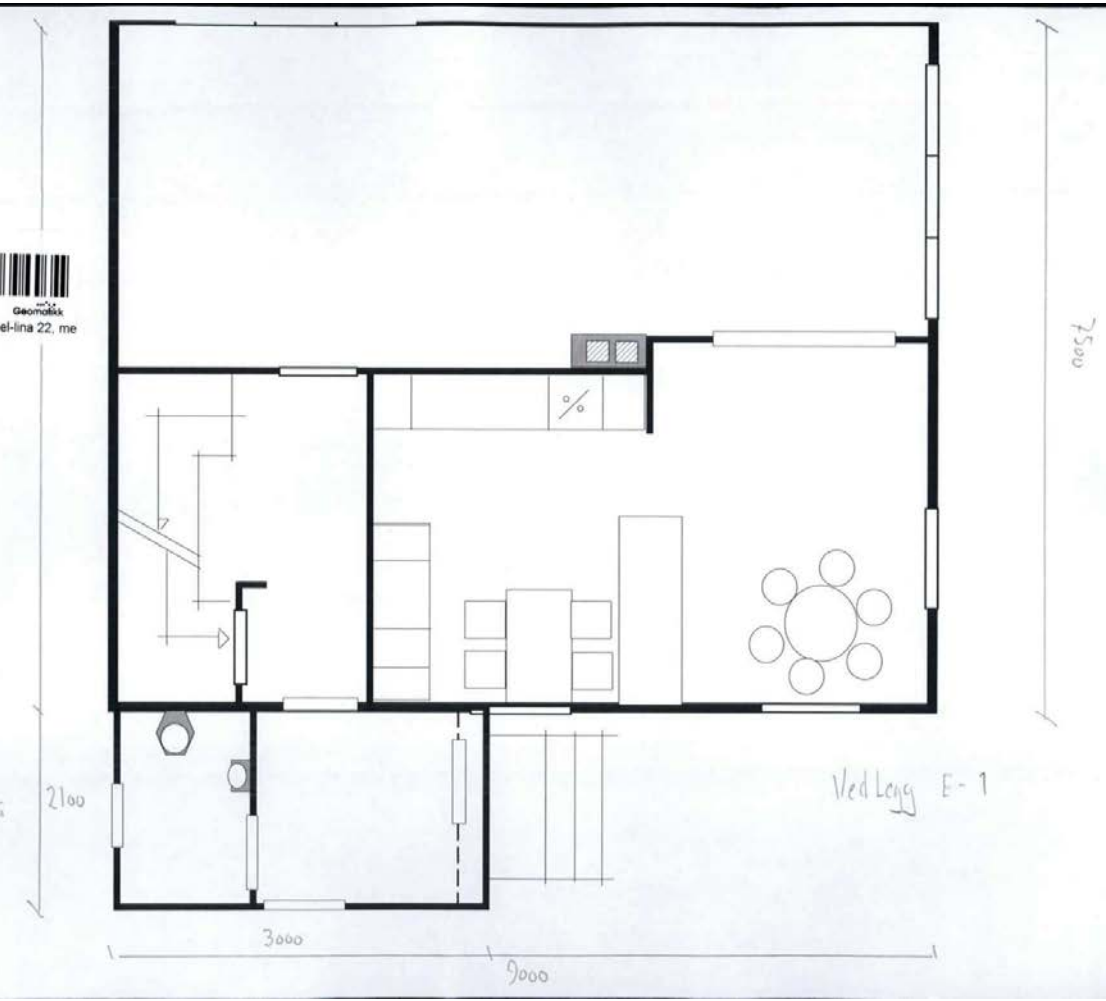
Plan af Kjeller



J. Haam



0027A / 2854
10/29628-1 V4 Gammel-lina 22, me



Nytt
PÅBYGG

2100

3000

9000

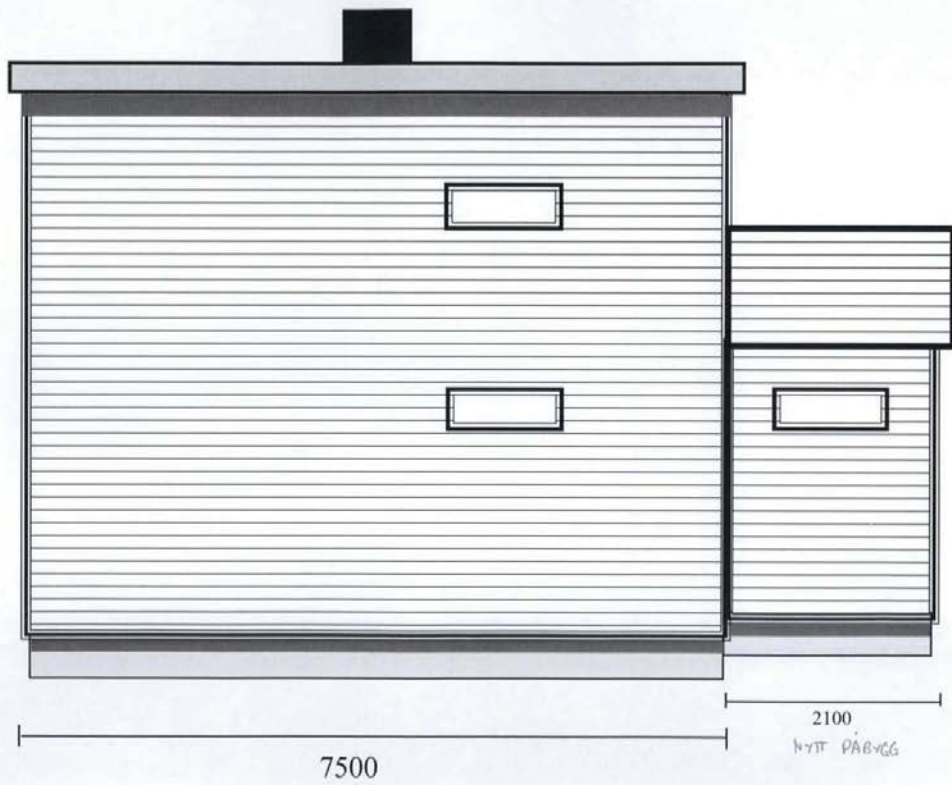
7500

Ved Leng E-1

Vedlegg E-2
(Ny situasjon)



Vedlegg E-3



Vedlegg E-4

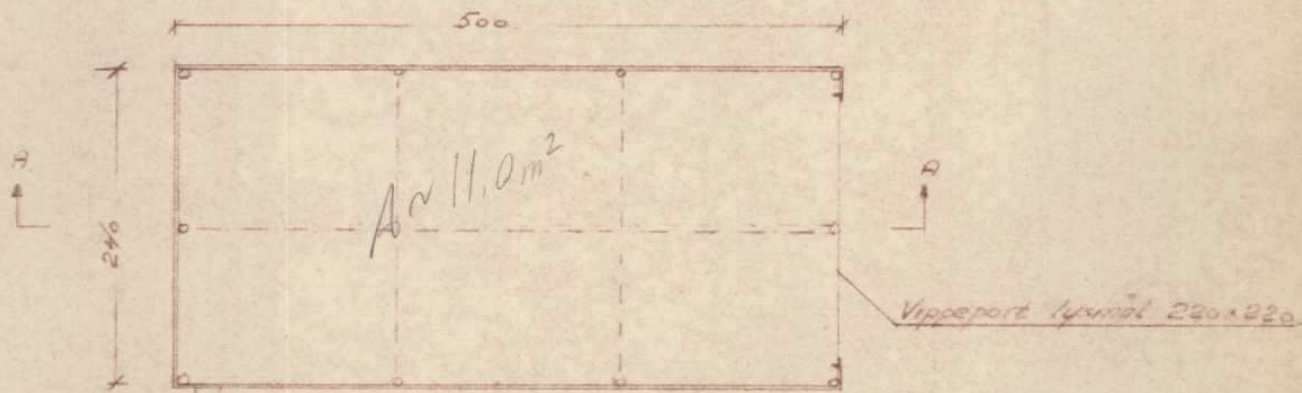


NYTT
PÅBYGG

7500

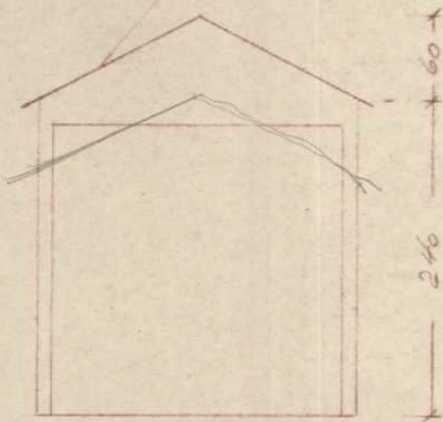
Vedlegg E-5
(Dagens situasjon)



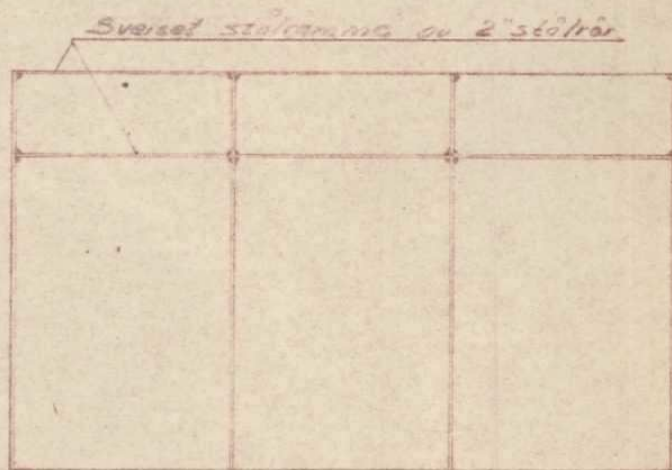


Grundplan

Bølgeblikk tak og vegger som skrues fast til ramme.



Sett forfra



Snitt A-A

Sak nr.	Behandlet
570642	28. OCT. 1957
STRINDA BYGNINGSRÅD	

STRINDA
BYGNINGSRÅDET

10 OKT. 1957

1328/57

Jnr.

Garage av bølgeblikk

M: 1:50

Therm. 18/10-57

2 01



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 2502/10

Ole Lundereng
Gammel-lina 22

GODKJENNING

N-7028 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Selma Sahbegovic

Vår ref.
10/29626
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
12.07.2010

Gammel-lina 22, melding om tiltak for tilbygg til eksisterende bolighus

Byggested: **Gammel-lina 22** Gnr./Bnr.: **101/52**
Tiltakshaver: **Ole Lundereng**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a, er mottatt byggesakskontoret 30.06.2010.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder tilbygg til eksisterende bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1147, "Reguleringsplan for parsell av Gammel-lina mellom Leirelva og Magasinbakken, samt et område begrenset av Gammel-lina, Ringvegen, jernbanelinjen og eiendommen Halsetbakken", stadfestet 11.05.1970. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Vurdering/begrunnelse

Vedlagte tegninger viser omsøkte tiltak. Boligen utvides med et tilbygg på 6,3 m², som inneholder gang og toalett, og en balkong ovenpå. Byggesakskontoret gjør oppmerksomhet at anbefalt høyde på rekkverk, som hindrer at personer faller ut, er minst 0,9 m etter veiledning til TEK.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Ansvar

Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Energi

Byggesakskontoret minner om de nye energikravene som trådte i kraft 01.08.2009. Vi gjør oppmerksom på at det kan bli gjennomført tilsyn av tiltakets energibruk.

Melding om igangsatt arbeid / ferdigstilt arbeid

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang og når arbeidene er ferdigstilt. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



Trondheim

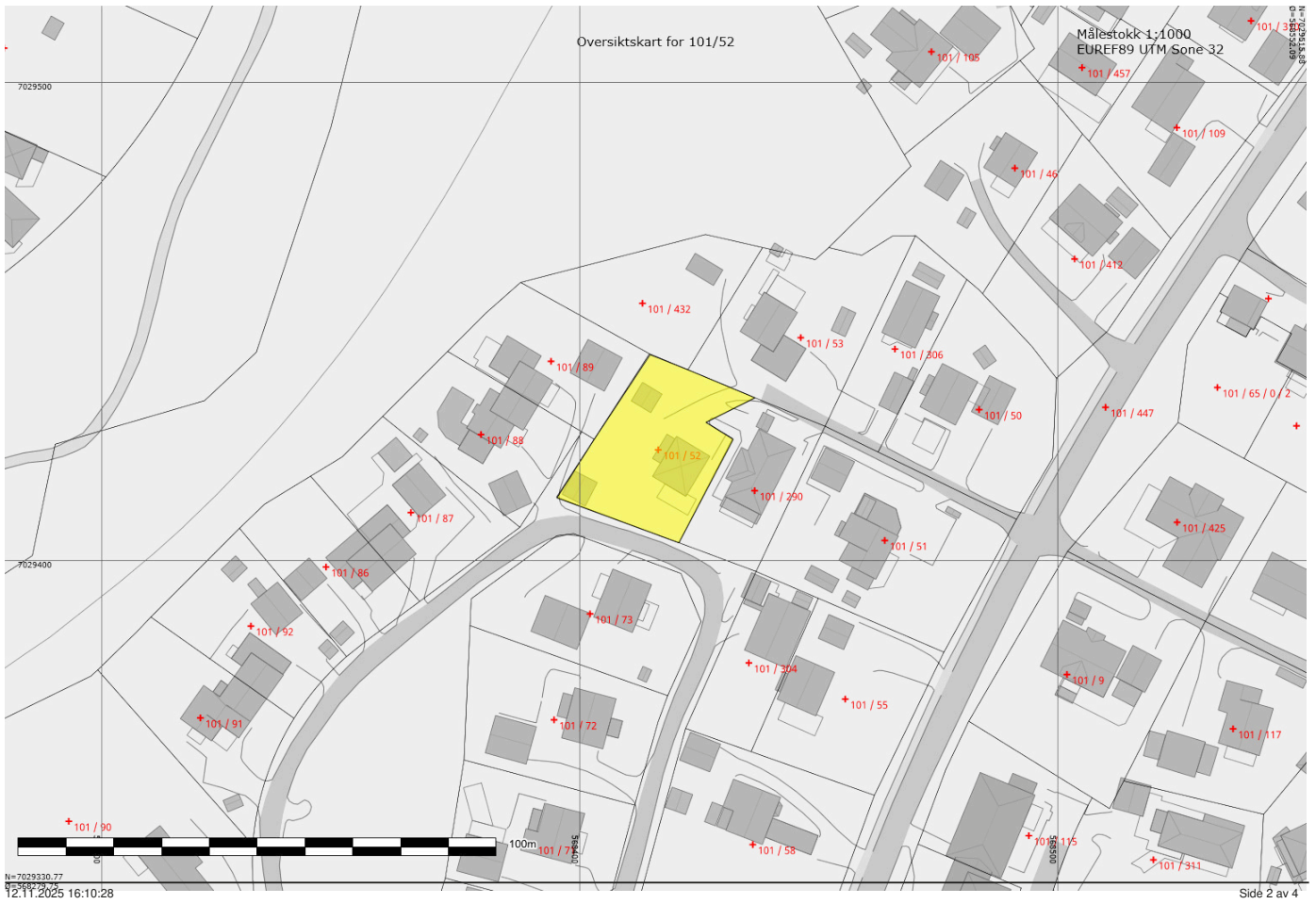
Matrikkelkart

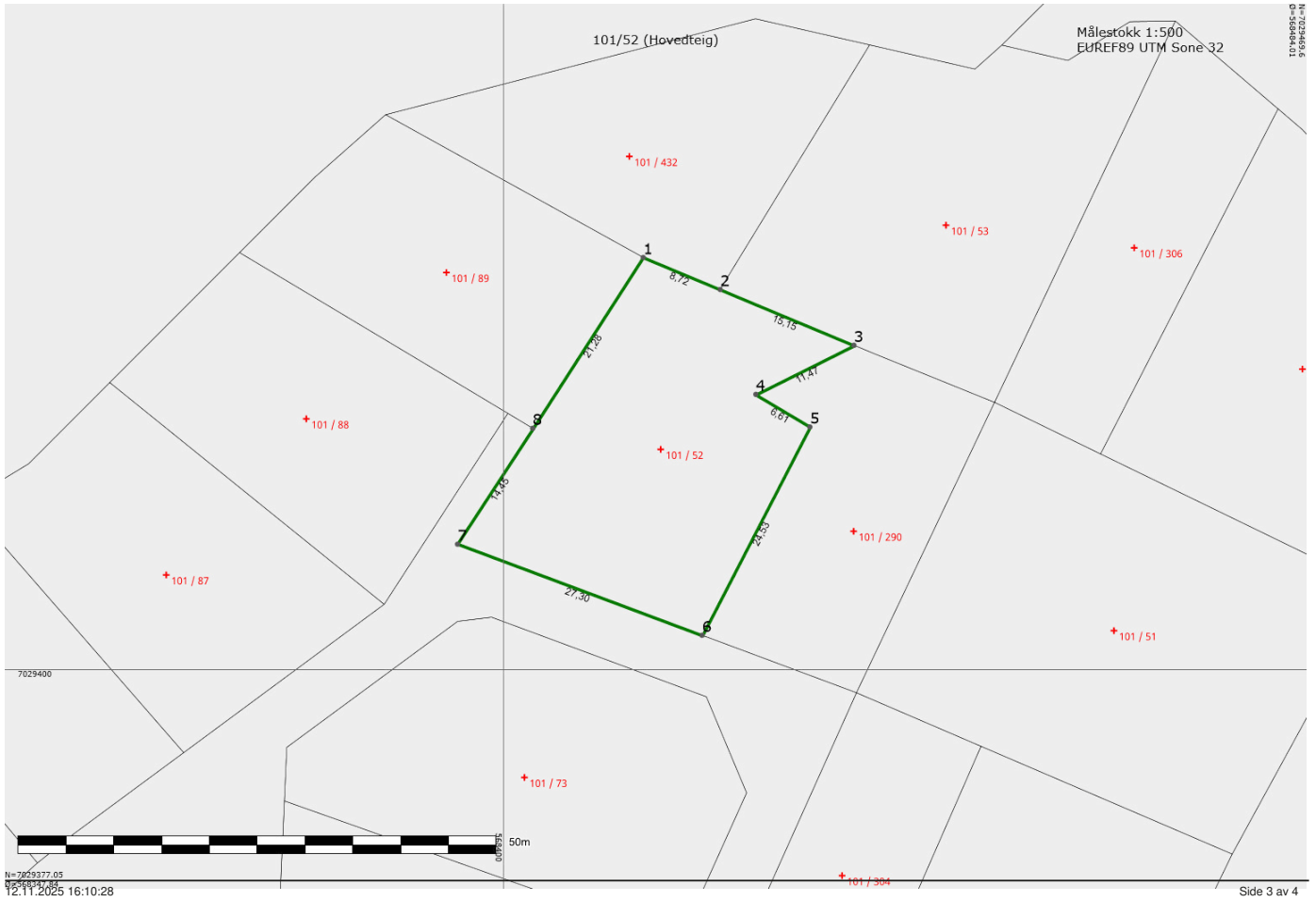
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	101	52	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 849,10

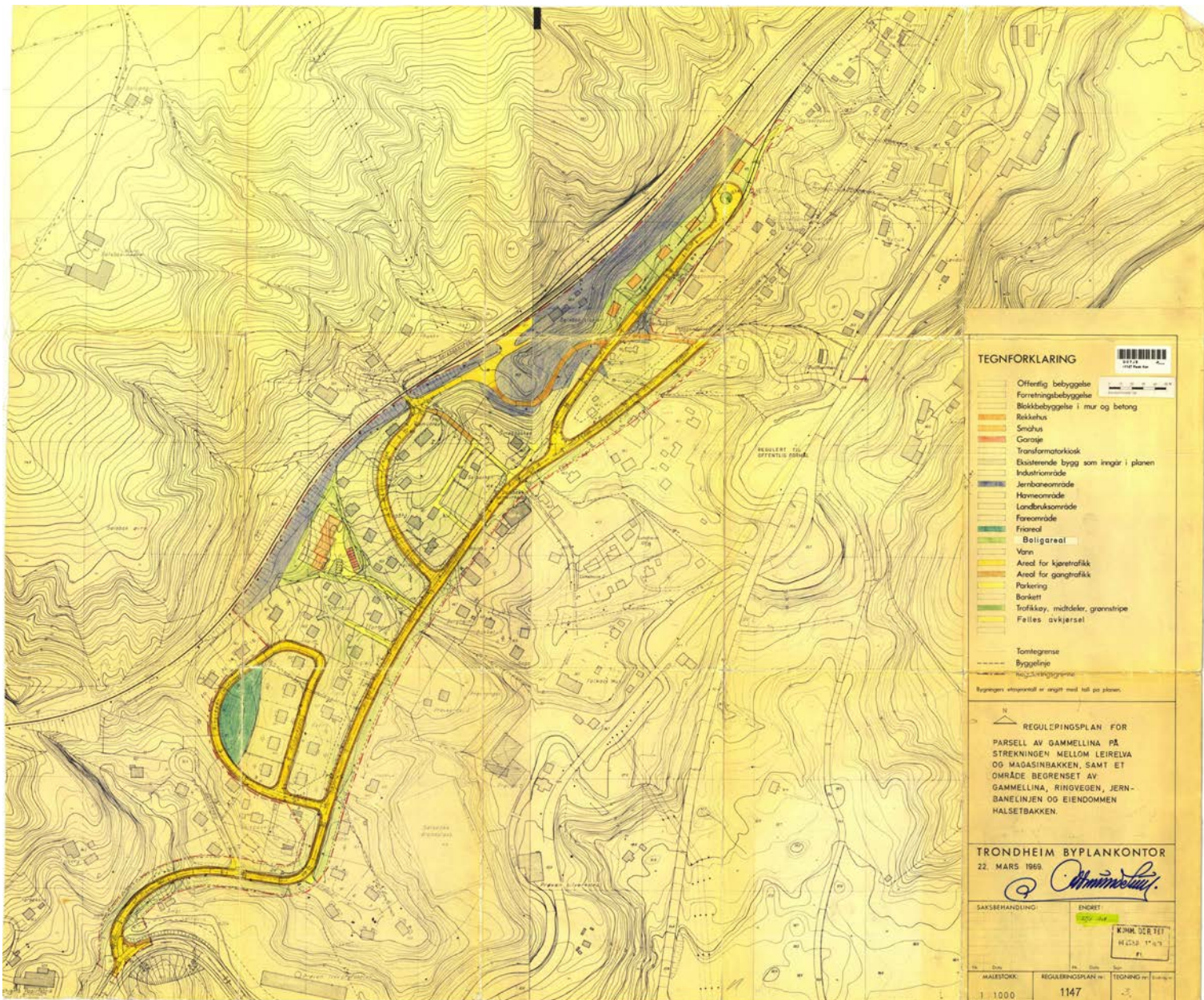
Arealmerknad:



Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

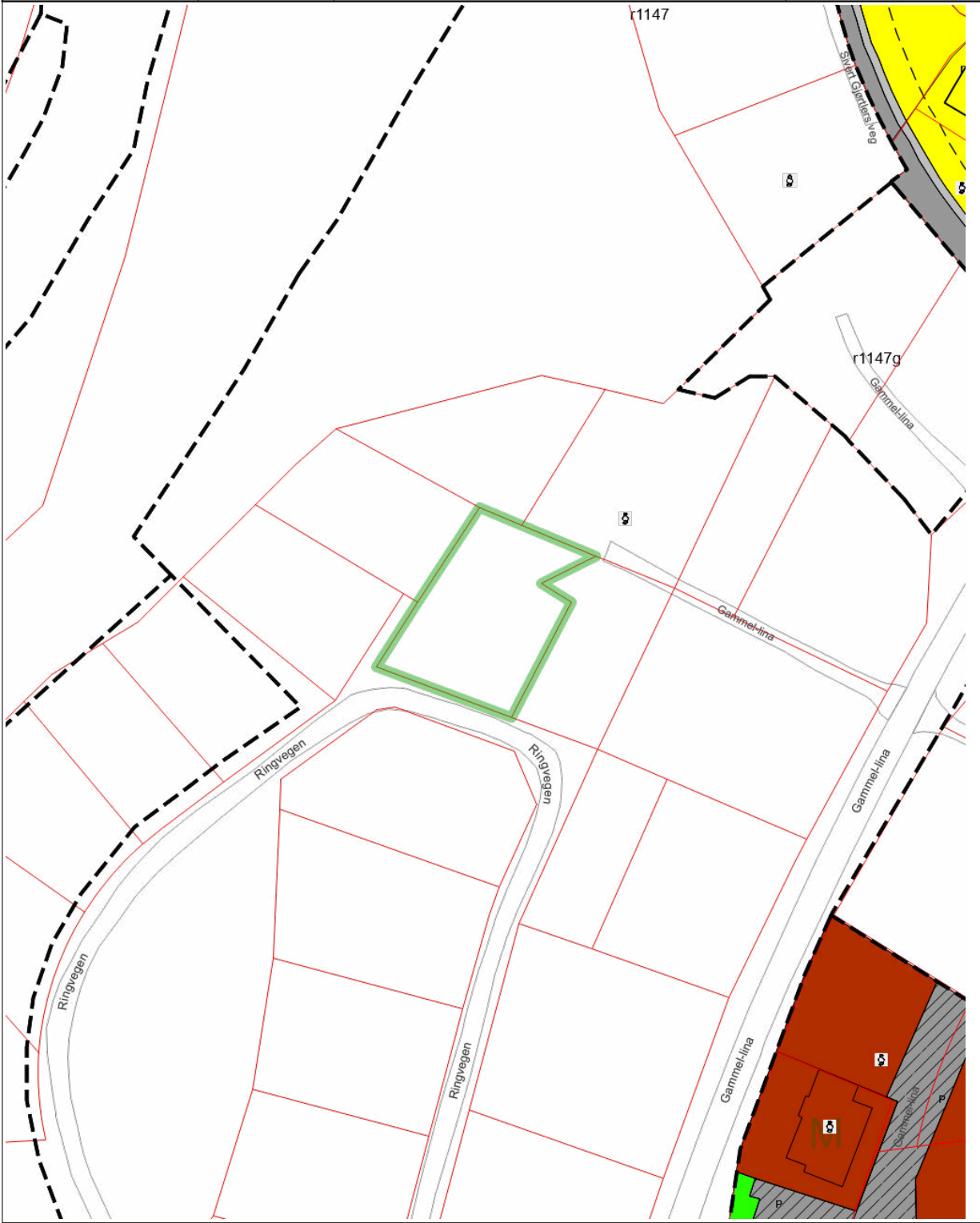
Nord: 7029423,00 Øst: 568416,45

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7029443,08	568414,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,72	Ikke hjelpelinje			
2	7029439,73	568422,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,15	Ikke hjelpelinje			
3	7029433,90	568436,66	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,47	Ikke hjelpelinje			
4	7029428,77	568426,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,61	Ikke hjelpelinje			
5	7029425,35	568432,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,53	Ikke hjelpelinje			
6	7029403,57	568420,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,30	Ikke hjelpelinje			
7	7029413,10	568395,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,45	Ikke hjelpelinje			
8	7029425,22	568403,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,28	Ikke hjelpelinje			



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 52	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gammel-lina 22				7028 TRONDHEIM
	Annen info:					





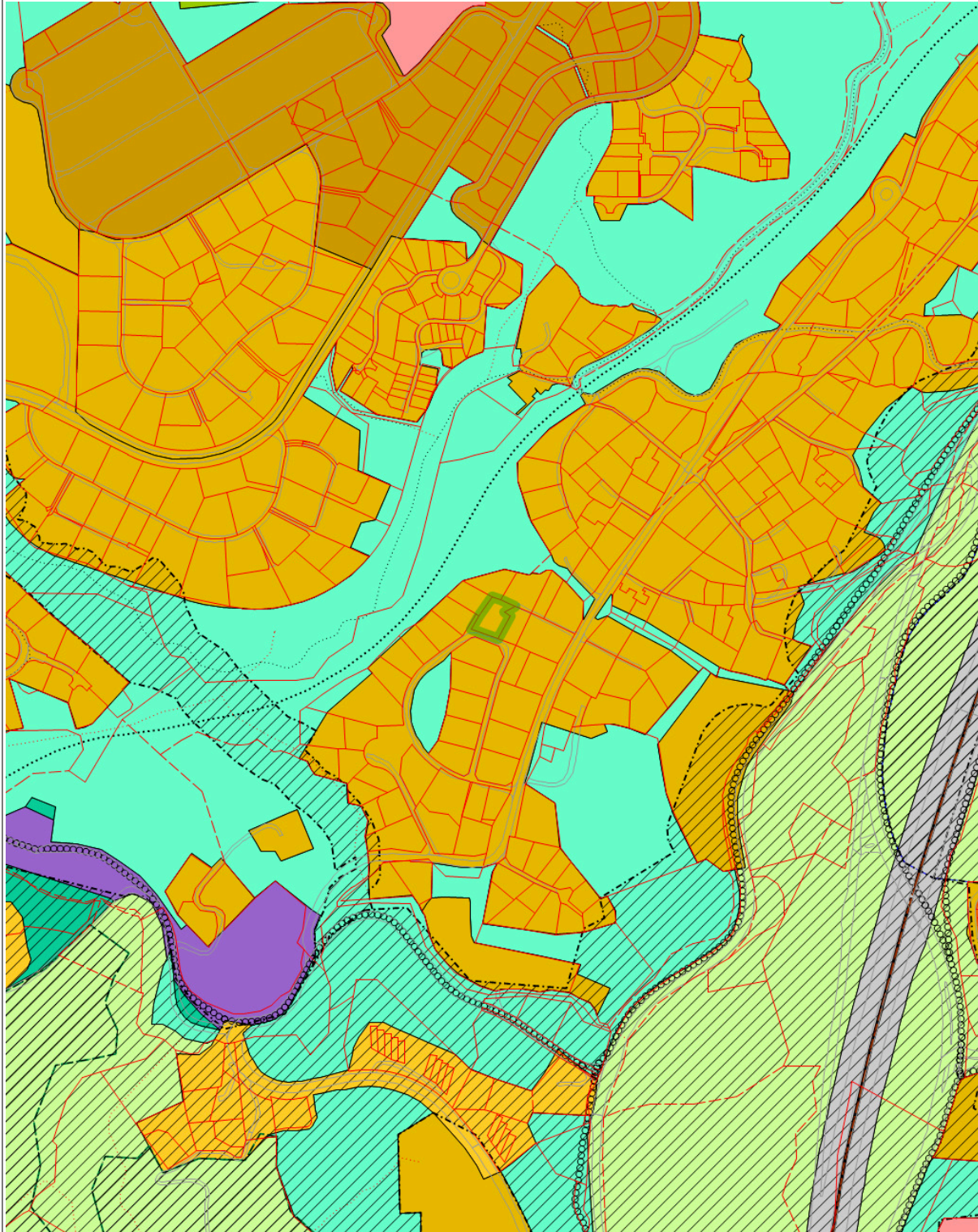
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gammel-lina 22 7028 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000





Trondheim

PlanOversikt

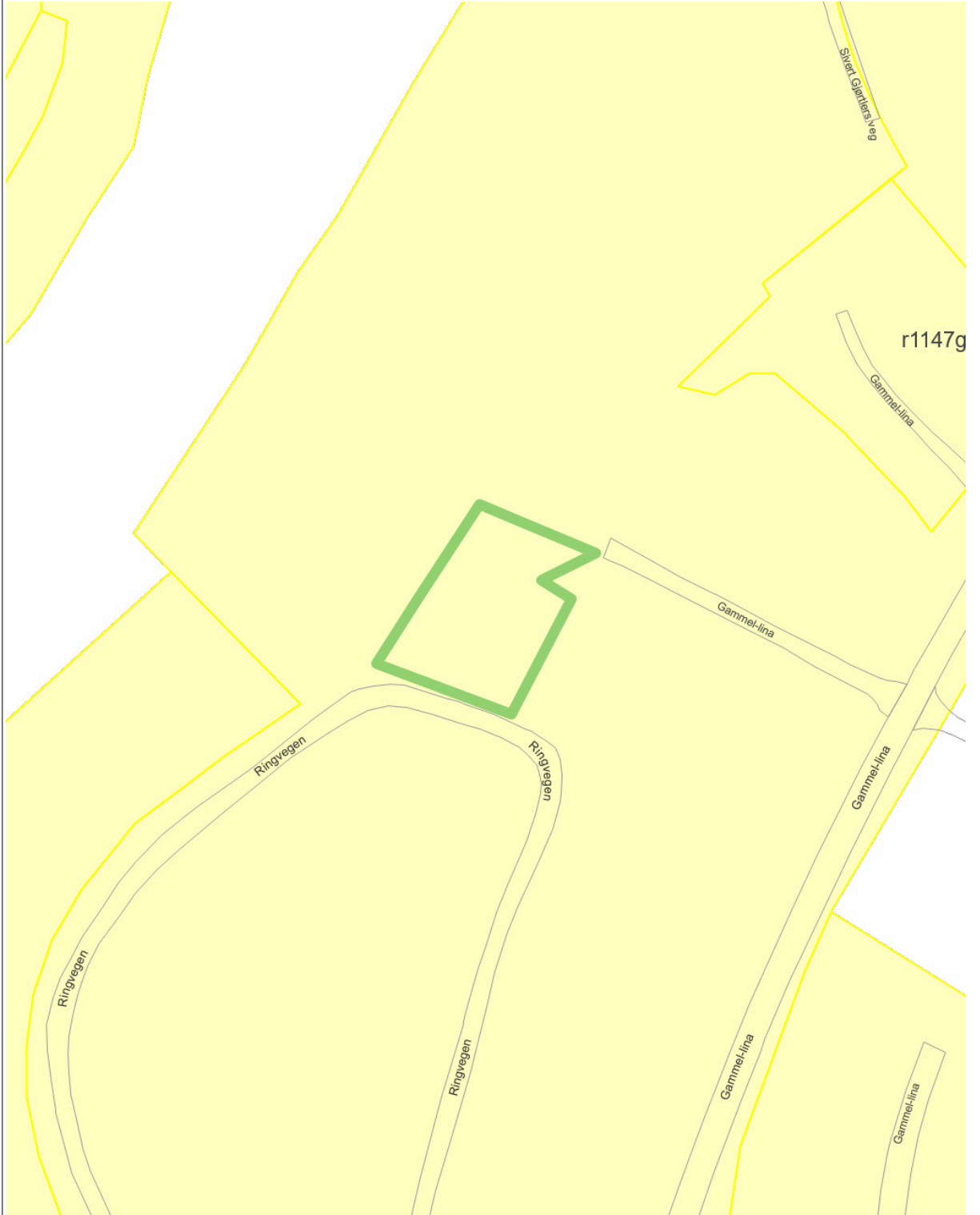
Eiendom: Gnr: 101 Bnr: 52 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gammel-lina 22
7028 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000





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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Gammel-lina 22
7028 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre