



**aktiv.**

Venusvegen 25D, 7036 TRONDHEIM

**Populært rekkehus i barnevennlig område | Solrike uteplasser og egen hage | Peis og varmepumpe | Godt med parkering**



Eiendomsmegler

## Ludvig Bøgseth

**Mobil** 971 72 602

**E-post** ludvig.bogseth@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 870 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 993 140,-  
**Selger:** Svein Robertsen  
Bente Karin Robertsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 127/135 kvm  
**Tomtstr.:** 297.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 341  
**Oppdragsnr.:** 1710260122

# Velkommen til Venusvegen 25D!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Venusvegen 25D – et innholdsrikt rekkehus beliggende på populære Stubben. Området er rolig og familievennlig, og regnes som et attraktivt boområde i Trondheim. Her har du kort gangavstand til både Bunnpris Stubban og Risvollan senter. Boligen passer for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag i trygge omgivelser.

Kvaliteter ved eiendommen:

Attraktivt idrettsanlegg på Utleira, stort aktivitetstilbud for barn  
Gangavstand til fantastiske helårs turløyper i Estenstadmarka  
Fleksibel planløsning over 2 etg. samt kjelleretasje  
Kort og trygg skolevei til Utleira barneskole  
Flere oppstillingsplasser på eiendommen  
Solrike uteplasser og flat, lettstelt hage  
Nærhet til flere barnehager



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	42
Egenerklæring .....	45
Tilstandsrapport .....	51
Energiattest .....	72
Vedtak byggetegninger .....	76
Byggetegninger .....	79
Kommunaplanens arealdel .....	81
Planoversikt .....	83
Reguleringsplaner .....	85
Matrikkelbrev .....	89
Reguleringsplan .....	91
Reguleringsbestemmelser .....	92
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 127 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 135 kvm

TBA: 56 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 39 kvm Gang, bod, bod 2, bod 3, vaskebod

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, soverom, soverom 2, bad, trapperom

BRA-e: 8 kvm Bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue/kjøkken

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

47 kvm

2. etasje

9 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

297.4 kvm

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Ole Gunnar Bye

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Ole Gunnar Bye informerer om følgende byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

### TG2

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn for feier må monteres. Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. TG2 er satt med bakgrunn i råte, begrenset lufting og værslitt/oppsprukket kledning. Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med isolerglass har oversteget 30 år, det er økt risiko for punkteringer i tiden som kommer.

TG2 er satt med bakgrunn i alder, sprekk i glass på kjellervindu og slitte karmen med pakninger.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Overflater

Det registreres sprekk på flis i entre, gulvbeleggene i boligen er slitt.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering er påregnelig.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis knirk.

TG2 er satt med bakgrunn i målte avvik og knirk.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Rom Under Terreng

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert avvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.

Det er benyttet damsperre på vegger hvor mer enn 50% ligger under bakkenivå, dette er en risikokonstruksjon med fare for kondensering.

TG2 er satt med bakgrunn i feil byggemåte og påviste fuktavvik.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. TG2 er satt pga. enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i flis under toalett.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 er satt med bakgrunn i lav høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør, samt bom i flis.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør

det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### 2. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. TG2 er satt med bakgrunn i slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med oppgradering.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avløp fra vaskerom er koblet inn på dreneringen dette medfører økt belastning.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Kontrollene er begrenset pga. utforing og gjenkledning innvendig.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å lokalt pusse muren utvendig hvor sprekker har oppstått, for bekrefte om forholdet er stabilt eller pågående negativ utvikling.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforhold under terrassen er ikke mulig å kontrollere.

TG2 er satt pga. flatt inn mot muren ved inngang.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Pipe og ildsted

Sotluke er ikke tilgjengelig.

Pipa har oversteget halvparten av forventet brukstid.

TG3 er satt pga. sotluke ikke er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres tiltak for at ildsted kan benyttes i boligen.

Vaskebod

Rommet er etablert uten tettesjikt på vegger og gulv. Det er ett eldre sluk som er tilkoblet dreneringen.

TG3 er satt pga. rommet ikke tilfredsstillende kravene for våtrom.

Konsekvens/tiltak: Skal rommet fortsatt benyttes som vaskebod, bør rommet oppgraderes i henhold til krav for våtrom, det er også påregnelig med vesentlige arbeider for å lage en god løsning for avløp/sluk på rommet.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: Malvik byggservice

- Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning på en side av huset, og halve siden på

framsiden. Satt inn skyvedør på stuen, og en ekstra verandadør på soverom nede.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2012

- Firmanavn: Malvik byggservice

- Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp rør i rør samt ny utvendig vannkran.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Vifte på bad byttet til ny. Ny varmpumpe satt inn 2024

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: Grønn energi

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: Grønn energi

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2014

- Firmanavn: Malvik byggservice

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle strømledninger og kontakter. Oppgradert hele huset til 16 Amp.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Kjeller er gravd ut etter huset ble bygd. Dette skjedde muligens tidlig på 1990 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Innhold**

### **KJELLER**

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Bod 1: Malt overflate på gulv og ubehandlet plater på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Belegg på gulv, og panel og tapet på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Vaskebod: Malt overflate på gulv og ubehandlet plater på vegger. Ubehandlet plater i himling.

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, bereder, rørfordelingsskap og naturlig avtrekk.

Bod 3: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

### **1. ETASJE**

Entre: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv, og panelplater og tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Trapperom: Panel på vegger. Plater i himling.

Bod 1: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Bod 2: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

### **2. ETASJE**

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Peis og varmpumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og mikroovn.

### **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:

#### **TG 2 - TAKTEKKING**

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke oppsatt stige, det er heller ikke etablert takstige, kontroll er dermed ikke mulig med tanke på sikkerhet/hms.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### **TG 2 - NEDLØP OG BESLAG**

KOMMENTAR: Takrenner, nedløp og beslag i metall.

OPPSUMMERING: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn for feier må monteres. Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

#### **TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON**

KOMMENTAR: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har

stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet.

OPPSUMMERING: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppstukket trevirke/trepaneler. TG2 er satt med bakgrunn i råte, begrenset lufting og værslitt/oppstukket kledning.

ANBEFALTE TILTAK: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### TG 2 - VINDUER

KOMMENTAR: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vindu ved trapp i 2.etasje er fra 2014/2015. Vindu på ett soverom og bad i 1.etasjen er fra 2014/2015.

OPPSUMMERING: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med isolerglass har oversteget 30 år, det er økt risiko for punkteringer i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder, sprekk i glass på kjellervindu og slitte karmmer med pakninger.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### TG 2 - OVERFLATER

KOMMENTAR: Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

OPPSUMMERING: Det registreres sprekk på flis i entre, gulvbeleggene i boligen er slitt.

ANBEFALTE TILTAK: Oppgradering er påregnelig.

#### TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av betongdekke.

OPPSUMMERING: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis knirk. TG2 er satt med bakgrunn i målte avvik og knirk.

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det

vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 2 - ROM UNDER TERRENG

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

OPPSUMMERING: Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert avvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. Det er benyttet damspærre på vegger hvor mer enn 50% ligger under bakkenivå, dette er en risikokonstruksjon med fare for kondensering. TG2 er satt med bakgrunn i feil byggemåte og påviste fuktavvik.

ANBEFALTE TILTAK: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### TG 2 - INNVENDIGE DØRER

KOMMENTAR: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

OPPSUMMERING: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. TG2 er satt pga. enkelte dører tar i karm.

ANBEFALTE TILTAK: Enkelte dører må justeres.

#### TG 2 - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Veggene har fliser. Taket er malt.

OPPSUMMERING: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i flis under toalett.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

#### 1. ETASJE > BAD:

##### OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Veggene har fliser. Taket er malt.

OPPSUMMERING: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i flis under toalett.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

#### TG 2 - OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er

målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

OPPSUMMERING: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). TG2 er satt med bakgrunn i lav høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør, samt bom i flis.

ANBEFALTE TILTAK: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### TG 2 - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

KOMMENTAR: Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

ANBEFALTE TILTAK: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN:

##### TG 2 - OVERFLATER OG INNREDNING

KOMMENTAR: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

OPPSUMMERING: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. TG2 er satt med bakgrunn i slitasje.

ANBEFALTE TILTAK: Det er påregnelig med oppgradering.

##### TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av støpejern og plast.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1965.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avløp fra vaskerom er koblet inn på dreneringen dette medfører økt belastning.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 - GRUNNMUR OG FUNAMENTER

KOMMENTAR: Bygningen har betonggrunnmur.

OPPSUMMERING: Grunnmuren har sprekkdannelser. Kontrollene er begrenset pga. utforing og gjenkledning innvendig.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å lokalt pusse muren utvendig hvor sprekker har oppstått, for bekrefte om forholdet er stabilt eller pågående negativ utvikling.

## TG 2 - TERRENGFORHOLD

KOMMENTAR: Boligen ligger i skrående terreng.

OPPSUMMERING: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengforhold under terrassen er ikke mulig å kontrollere. TG2 er satt pga. flatt inn mot muren ved inngang.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

KOMMENTAR: Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

## TG 3 - PIPE OG ILDSTED

KOMMENTAR: Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

OPPSUMMERING: Sotluke er ikke tilgjengelig. Pipa har oversteget halvparten av forventet brukstid. TG3 er satt pga. sotluke ikke er tilgjengelig.

ANBEFALTE TILTAK: Det må utføres tiltak for at ildsted kan benyttes i boligen

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - VASKEBOD

KOMMENTAR: Malt overflate på gulv og ubehandlet plater på vegger. Ubehandlet plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, bereder, rørfordelingsskap og naturlig avtrekk.

OPPSUMMERING: Rommet er etablert uten tettesjikt på vegger og gulv. Det er ett eldre sluk som er tilkoblet dreneringen.

TG3 er satt pga. rommet ikke tilfredsstillende kravene for våtrom.

ANBEFALTE TILTAK: Skal rommet fortsatt benyttes som vaskebod, bør rommet oppgraderes i henhold til krav for våtrom, det er også påregnelig med vesentlige arbeider for å lage en god løsning for avløp/sluk på rommet.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 200 000 - 500 000,-

#### **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**

Parkering skjer på eiendommens gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 18410892

#### **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

Boligen oppvarmes via elektrisitet, varmepumpe og ved.

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 212,73 kWh/m<sup>2</sup> Pr. KVM pr. år.

## Energimerke

D

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 870 000

### Omkostninger kjøper

4 870 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

121 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

123 140 (Omkostninger totalt)

135 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 993 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 005 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 007 840 (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 35 176 for år 2026

### **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 fra mars 2025 til februar 2026 og var på Kr. 35 176,-. Endringer kan forekomme.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 102 584 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 410 338 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 250

## **Velforening**

### **STUBBAN HUSEIERLAG**

Beboerne av tidligere Stubban Borettslags leiligheter har rett og plikt til å være medlemmer av Stubban Huseierlag

Lagets formål er: Disponere og vedlikeholde den del av det tidligere borettslagets eiendom som er felles for samtlige eiere.

Medlemmene plikter:

- a) Betale årlig kontigent til lagets drift.
- b) Holde sin del av eiendommen forsikret.
- c) Hver av eierne plikter til å sørge for at boligen utvendig holdes vedlike og at renhold og snøskuffing blir foretatt. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomten uten samtykke fra offentlig etat og uten at det er gitt nabovarsel.
- d) Rette seg etter vedtak som årsmøtet fatter innenfor loven og vedtektenes rammer.
- e) Gi melding til styret om fraflytting samt kjøpers navn.

## **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 85, bruksnummer 341 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:

5001/85/341:

HEFTELSE

11.04.1985 - Dokumentnr: 8142 - Sameieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2015 - Dokumentnr: 87553 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg.

Med flere bestemmelser

## RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

### AVVIK

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen for kjelleren, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Selger har opplyst om at kjelleren er blitt utgravd i etterkant av oppføring av boligen, trolig en gang på 1990-tallet. Tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent av kommunen.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for første og andre etasje. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Vaskerommet er blitt fjernet og bad er blitt utvidet, de to soverommene som var på 6,4 kvm er nå blitt omgjort til et soverom, det er også blitt bygd på to terrasser på både bak- og framside. I 2.etasje har toalettrom blitt fjernet og deler av skillevegg mellom stue og kjøkken.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Takstmann opplyser om følgende forhold:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### ANBEFALTE TILTAK

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

##### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Merkurvegen 24, Stubbanvegen 61, 63, 65, Venusvegen 25, 27, 28, 30, 32, 34 og Marsvegen 2, 4 og 6" med planID r0210ab, datert 30.06.1987.

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

##### RELATERTE PLANER

- Plannavn: Mindre vesentlig endring av reguleringsplan ved Venusvegen 28 og 34
- PlanID: r0210af

#### **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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 14 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 190,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 33 999,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmegler  
[ludvig.bogseth@aktiv.no](mailto:ludvig.bogseth@aktiv.no)  
Tlf: 971 72 602

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmegler  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

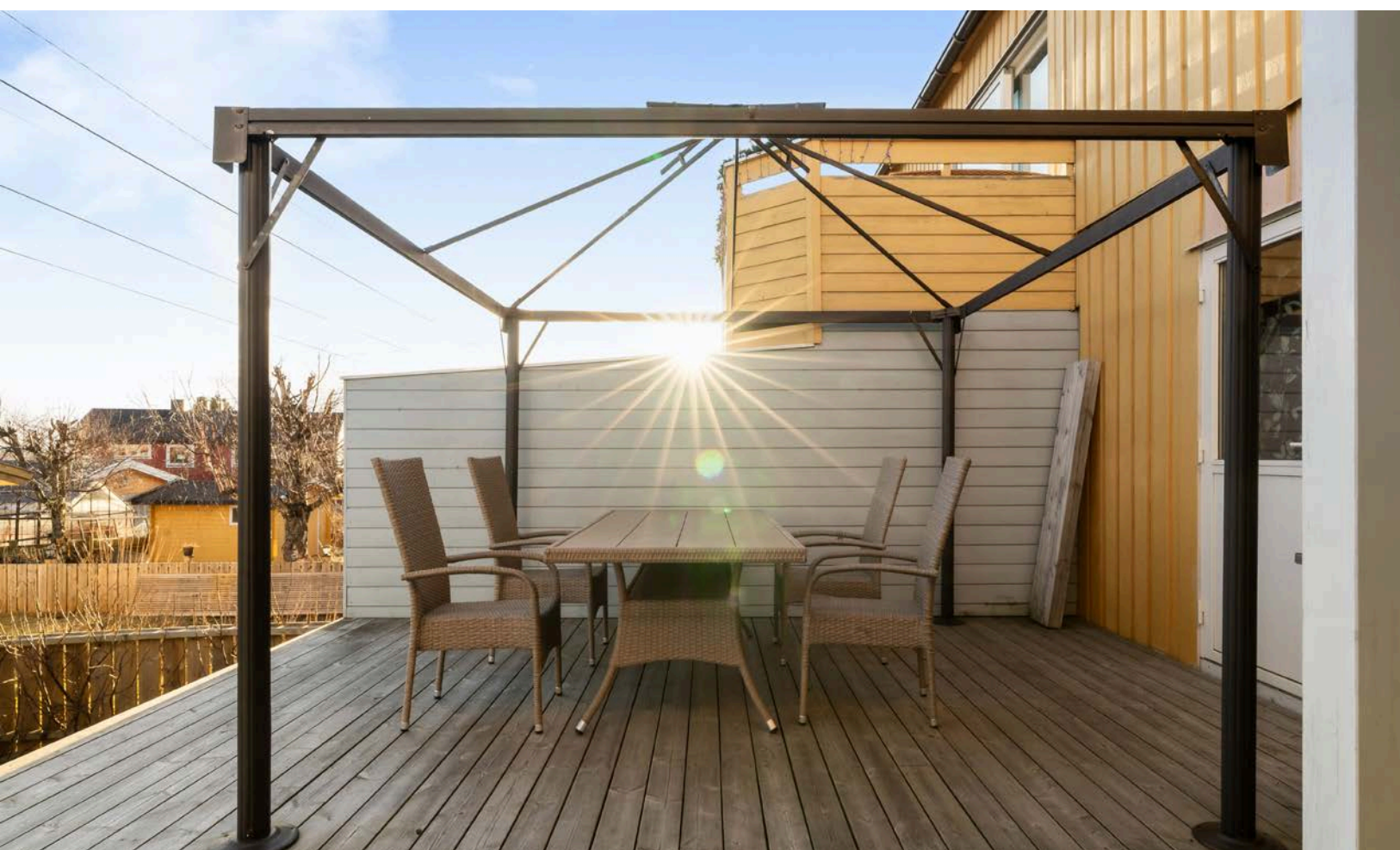
10.04.2026

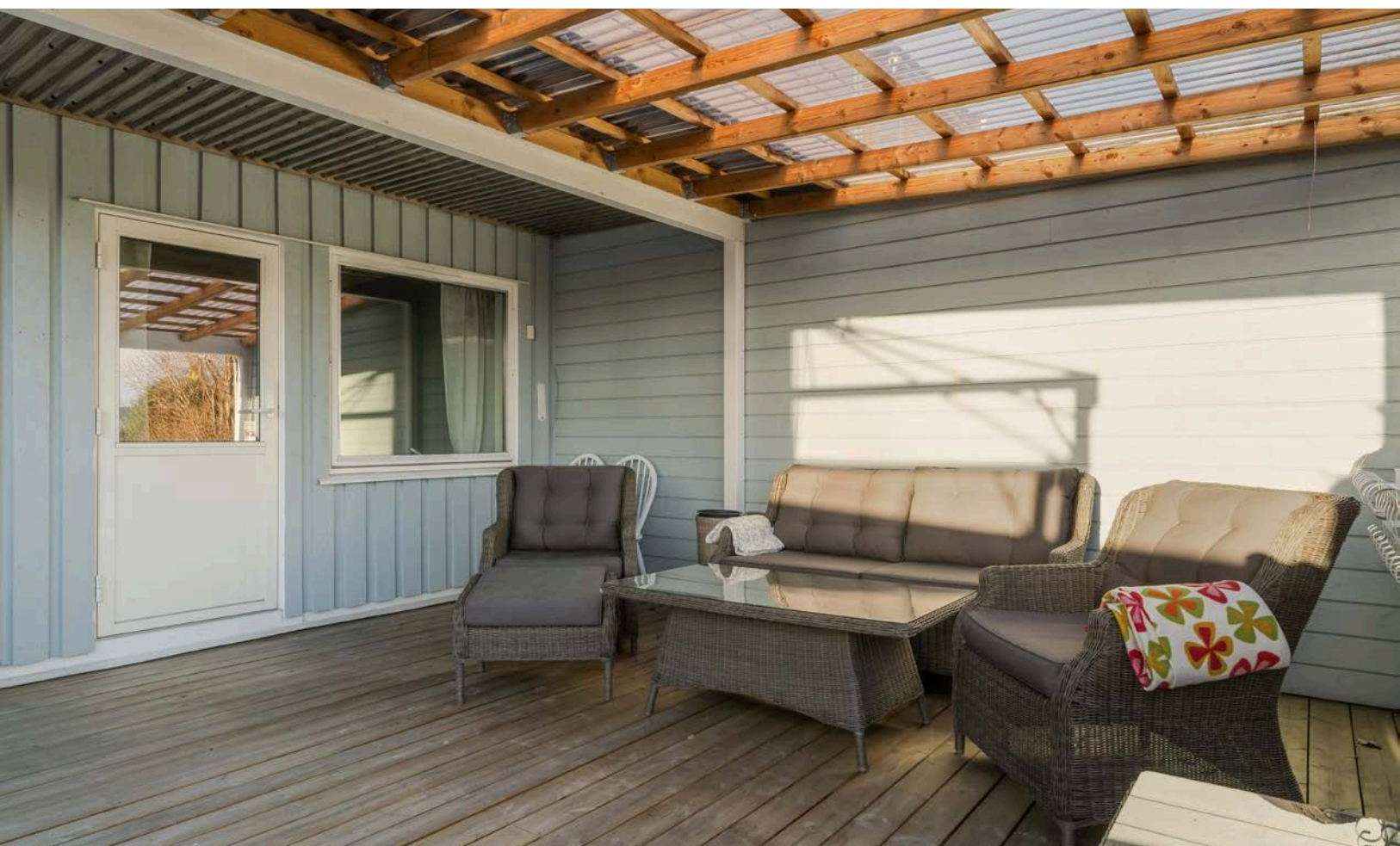






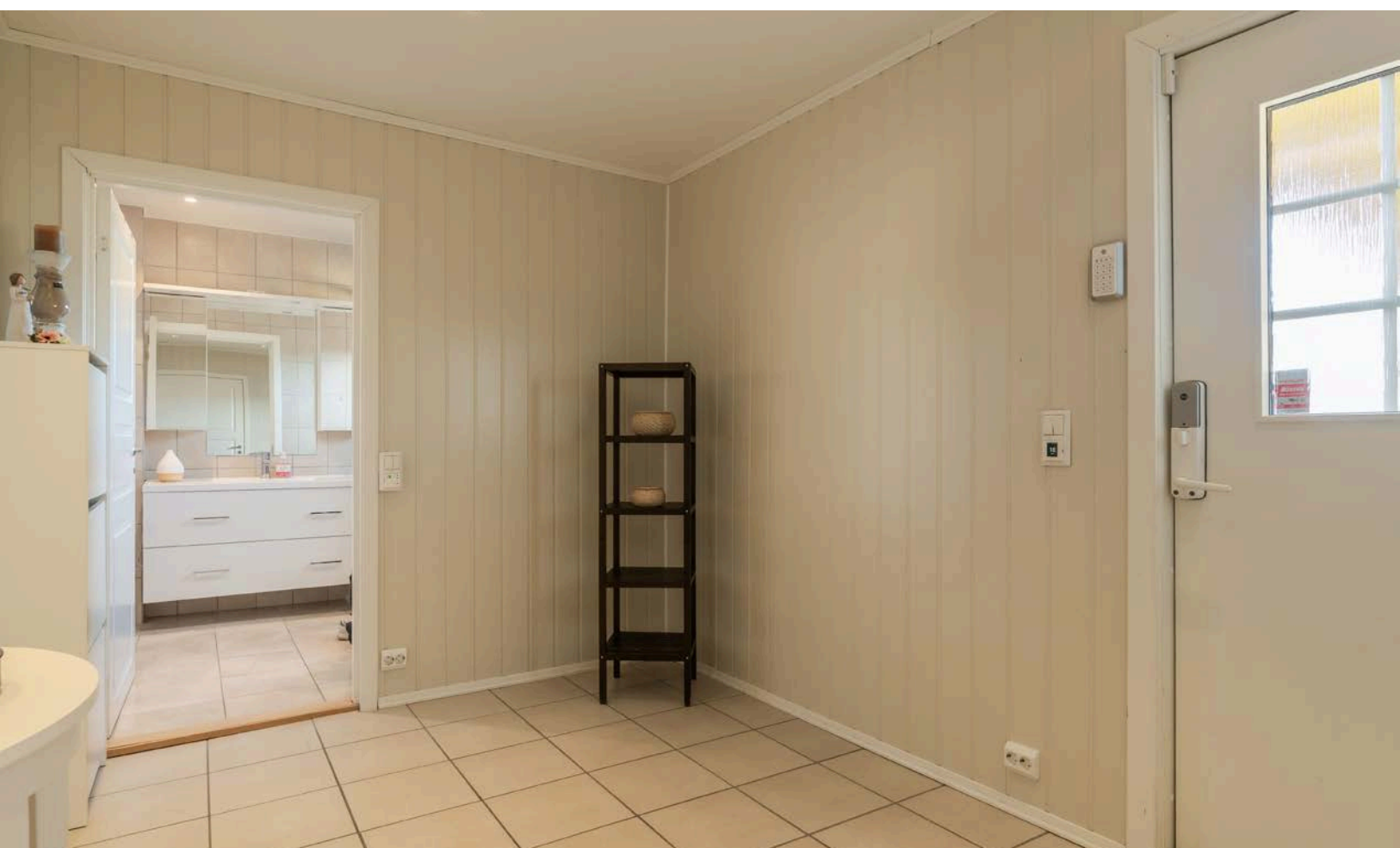


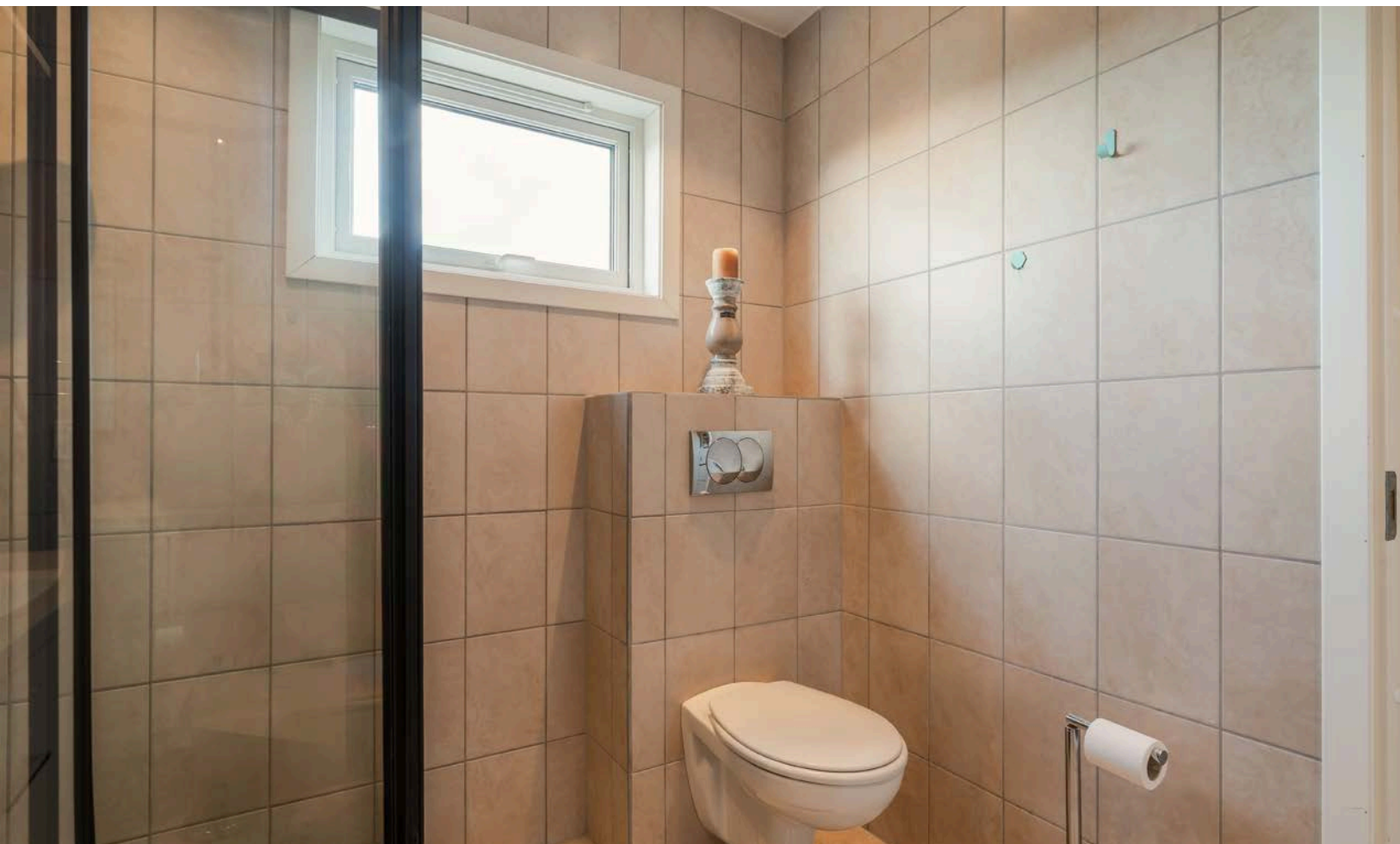








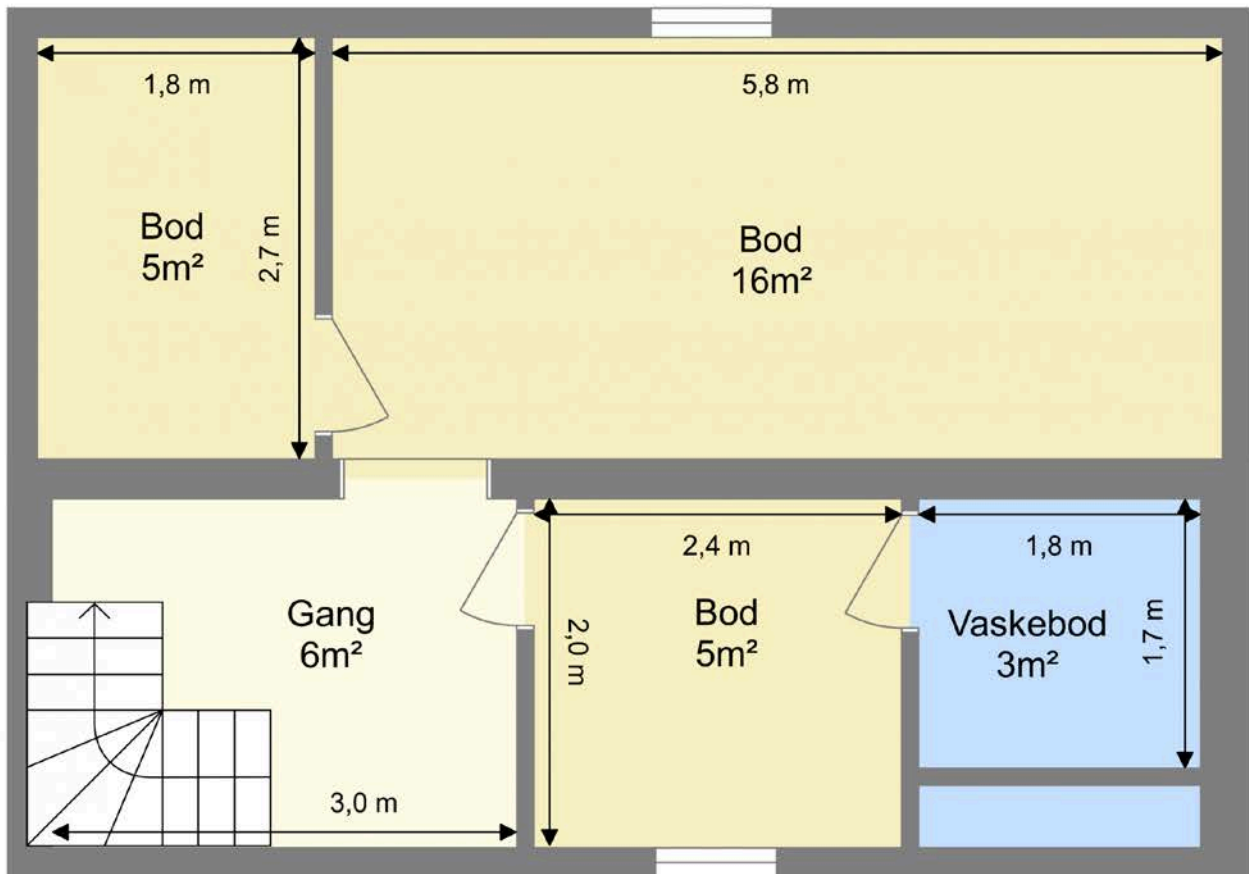






# Vedlegg

## Venusvegen 25D Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Venusvegen 25D

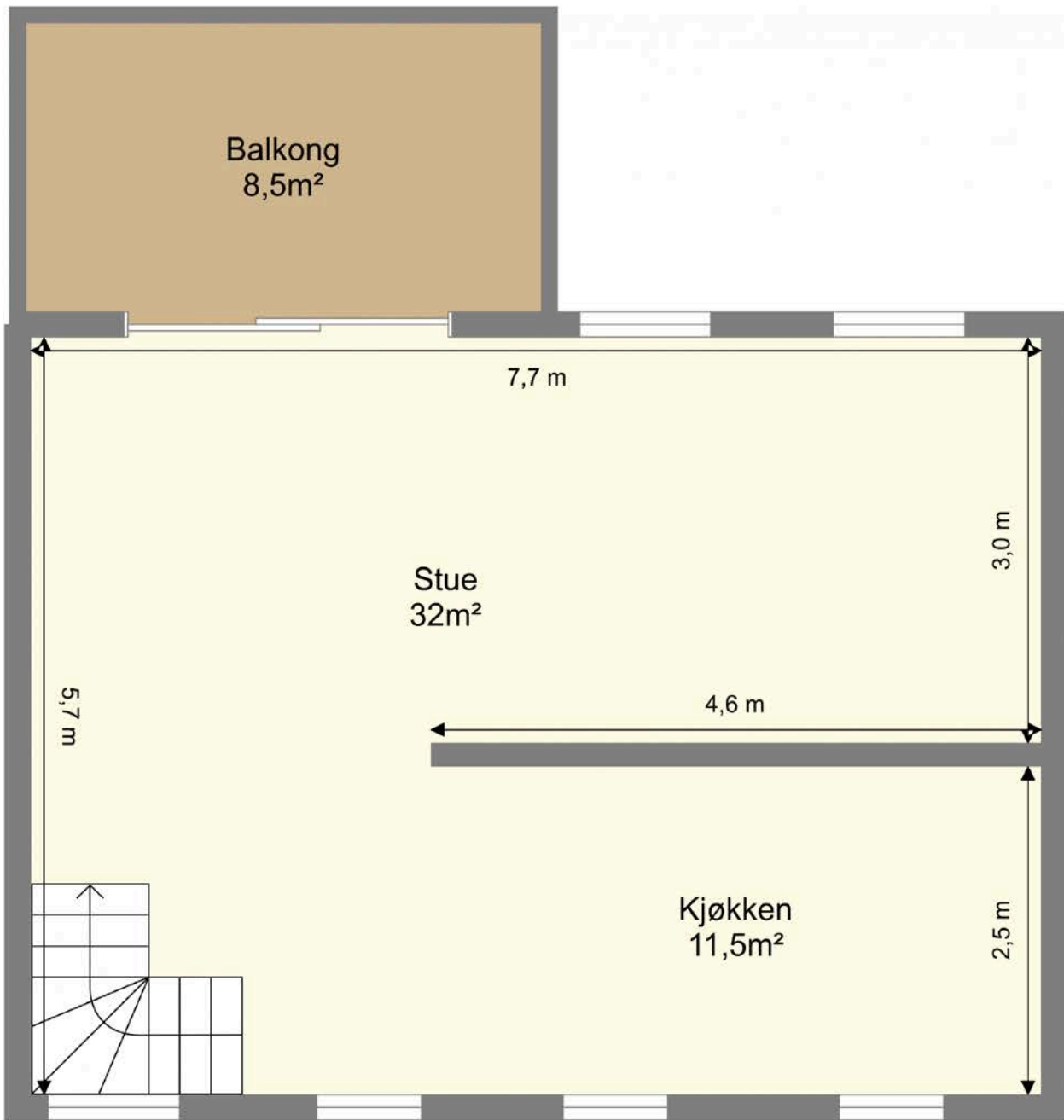
## 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

## Venusvegen 25D

### 2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Venusvegen 25D - Nabolaget Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Venusvegen Linje 11, 51, 115	3 min 0.2 km
Selsbakk Linje R60	7 min 3.8 km
Breidablikk Linje 9	10 min 4.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6.5 km
Trondheim Værnes	29 min

## Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	3 min 0.3 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	16 min 1.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	16 min 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 5.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

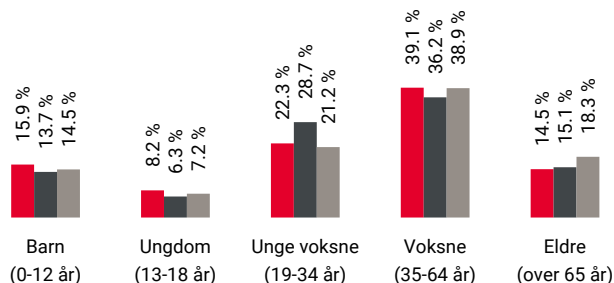
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stubban søndre/Utleir ves...	1 433	570
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stubban barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Motbakken barnehage (0-2 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Stubban PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	5 min 0.4 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

⚽ Risvollan ballplass- grus 2 min 🚶  
Fotball 0.2 km

⚽ Utleira idrettsanlegg 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km

🚲 3T-Fossegrenda 18 min 🚶

🚲 TrenHer Nardo 6 min 🚗

## Boligmasse



■ 52% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 35% annet

«Rolig og kort veg til skog og mark og Trondheim sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

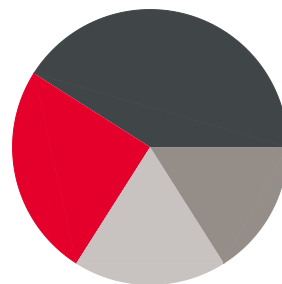


## Varer/Tjenester

📍 Fossegrenda Senter 14 min 🚶

📍 Boots apotek Risvollan 4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

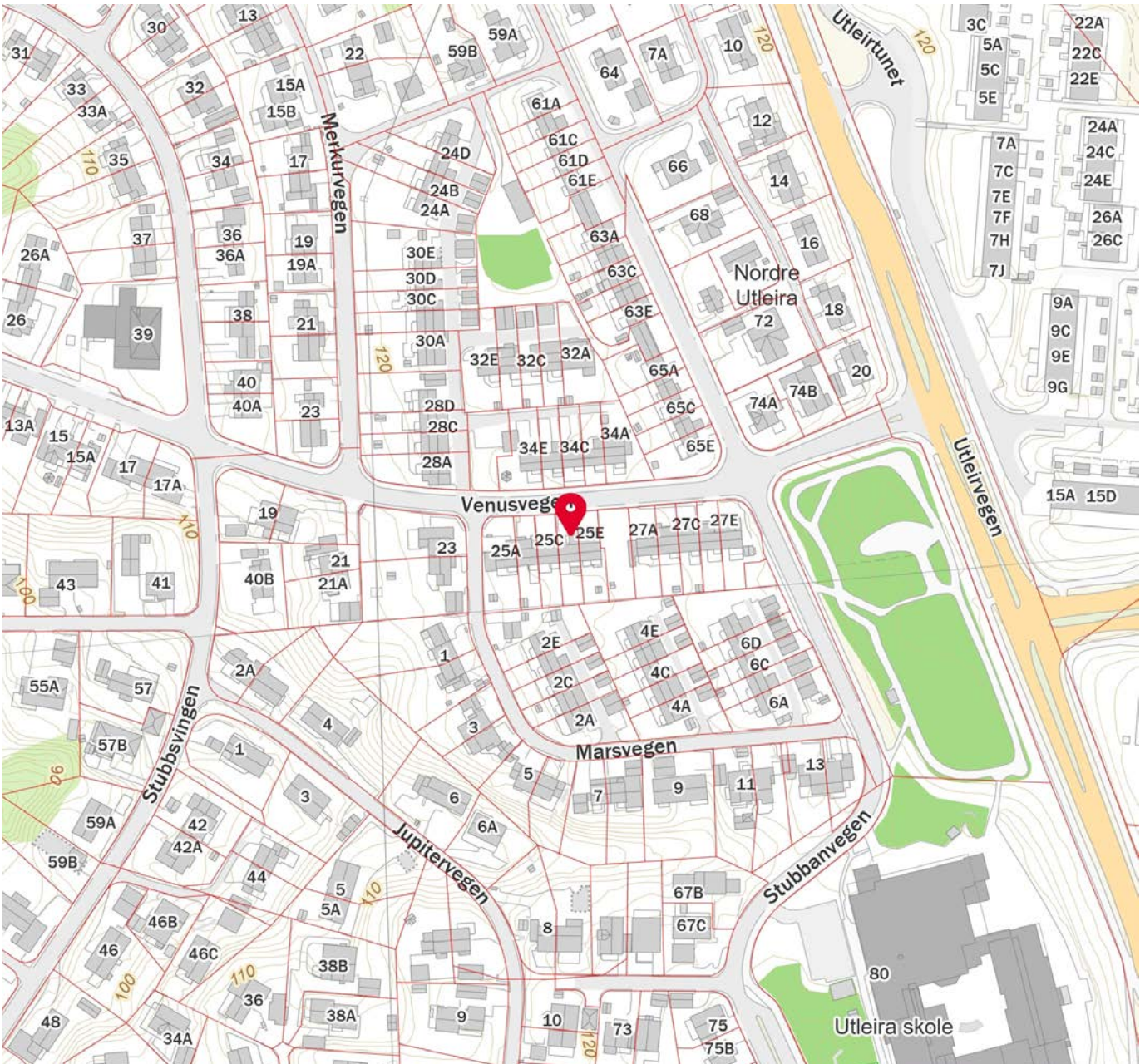
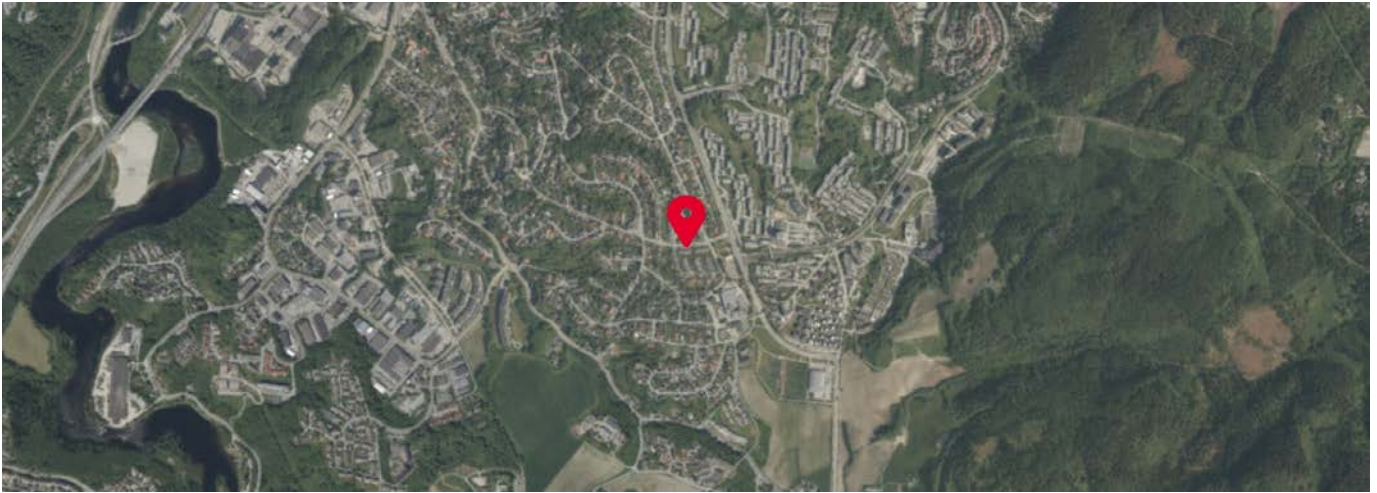



0% 47%

■ Stubban søndre/Utleir vestre/Øvre Tverreggen  
■ Trondheim  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# 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

Bente Karin Robertsen

Svein Robertsen

---

## Boligen

Venusvegen 25D

7036 Trondheim

5001-85/341/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2014

**Firmanavn:** Malvik byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet bordkledning på en side av huset, og halve siden på framsiden. Satt inn skyvedør på stuen, og en ekstra verandadør på soverom nede.

---

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2012

**Firmanavn:** Malvik byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp rør i rør samt ny utvendig vannkran.

---

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vifte på bad byttet til ny.

Ny varmepumpe satt inn 2024

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Grønn energi

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet varmepumpe

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Grønn energi

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Malvik byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle strø姆ledninger og kontakter. Oppgradert hele huset til 16 Amp.

---

## 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?

♦ Ja

Kjeller er gravd ut etter huset ble bygd. Dette skjedde muligens tidlig på 1990 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.

# Tilstandsrapport

🏠 Rekkehus

📍 Venusvegen 25D , 7036 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

# gnr. 85, bnr. 341

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21663-1278

Referansenummer: XU2814

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

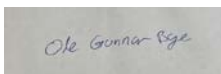
Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye

Uavhengig Takstingeniør

ogb@tft.no

454 79 696



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeplaner

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke oppsatt stige, det er heller ikke etablert takstige, kontroll er dermed ikke mulig med tanke på sikkerhet/hms.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fassade/kledning har stående bordkledning.

Deler av kledningen er skiftet.

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon, ved visuell besiktigelse av innvendige himlingsflater, ble det ikke registrert tegn som tilsier skader. Ytterlige undersøkelser krever destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vindu ved trapp i 2.etasje er fra 2014/2015.

Vindu på ett soverom og bad i 1.etasjen er fra 2014/2015.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Skyvdør og terrassedør er fra 2018.

Balkong og terrasse i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering av boligen med dagens bruk.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegget er oppgradert i regi av nåværende eier.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1965.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

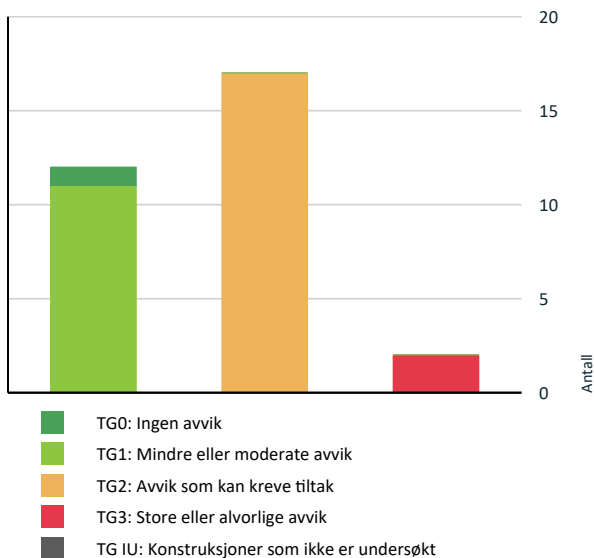
### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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 ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

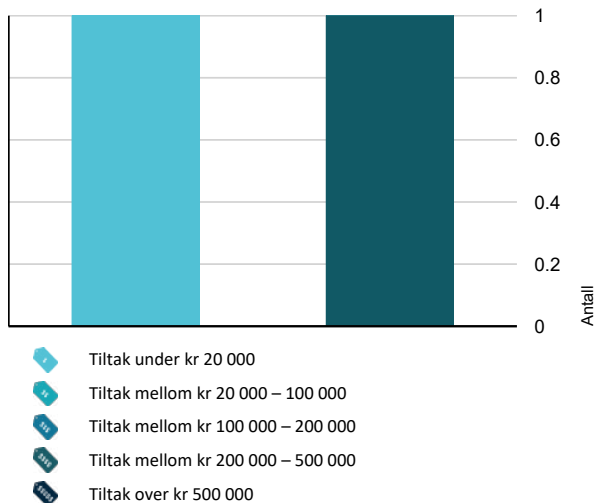
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Vaskebod [Gå til side](#)






#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1965

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke oppsatt stige, det er heller ikke etablert takstige, kontroll er dermed ikke mulig med tanke på sikkerhet/hms.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

TG2 er satt med bakgrunn i råte, begrenset lufting og værslitt/oppsprukket kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon, ved visuell besiktigelse av innvendige himlingsflater, ble det ikke registrert tegn som tilsier skader. Ytterlige undersøkelser krever destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vindu ved trapp i 2. etasje er fra 2014/2015.

Vindu på ett soverom og bad i 1. etasjen er fra 2014/2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer med isolerglass har oversteget 30 år, det er økt risiko for punkteringer i tiden som kommer.

TG2 er satt med bakgrunn i alder, sprekk i glass på kjellervindu og slitte karmene med pakninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Skyvdør og terrassedør er fra 2018.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong og terrasse i tre.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk på flis i entre, gulvbeleggene i boligen er slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering er påregnelig.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis knirk.

TG2 er satt med bakgrunn i målte avvik og knirk.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## **TG 3** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke er ikke tilgjengelig.

Pipa har oversteget halvparten av forventet brukstid.

TG3 er satt pga. sotluke ikke er tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for at ildsted kan benyttes i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sotluke er bak flis på badet.

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det stedvis indikert avvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Slitt drenering kan heller ikke utelukkes. Fuktopptrekk fra grunn er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.

Det er benyttet damspærre på vegger hvor mer enn 50% ligger under bakkenivå, dette er en risikokonstruksjon med fare for kondensering. TG2 er satt med bakgrunn i feil byggemåte og påviste fuktavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG2 er satt pga. enkelte dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 3 Vaskebod

### Beskrivelse

Malt overflate på gulv og ubehandlet plater på vegger. Ubehandlet plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, bereder, rørfordelingsskap og naturlig avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er etablert uten tettesjikt på vegger og gulv. Det er ett eldre sluk som er tilkoblet dreneringen.

TG3 er satt pga. rommet ikke tilfredsstillende kravene for våtrom.

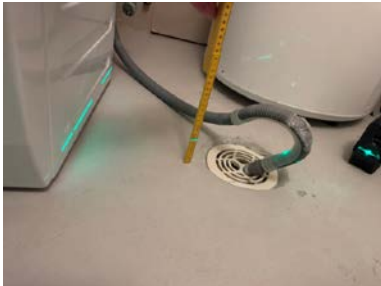
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet fortsatt benyttes som vaskebod, bør rommet oppgraderes i henhold til krav for våtrom, det er også påregnelig med vesentlige arbeider for å lage en god løsning for avløp/sluk på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i flis under toalett.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulf/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

TG2 er satt med bakgrunn i lav høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør, samt bom i flis.

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG2 er satt med bakgrunn i slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgradering.



### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering av boligen med dagens bruk.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

El-anlegget er oppgradert i regi av nåværende eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Eier opplyser at det nylig er utført el-kontroll uten avvik. Dokumentasjon er ikke fremlagt og dermed ikke kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avløp fra vaskerom er koblet inn på dreneringen dette medfører økt belastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kontrollene er begrenset pga. utforing og gjenkledning innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lokalt pusse muren utvendig hvor sprekker har oppstått, for bekrefte om forholdet er stabilt eller pågående negativ utvikling.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengforhold under terrassen er ikke mulig å kontrollere.

TG2 er satt pga. flatt inn mot muren ved inngang.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

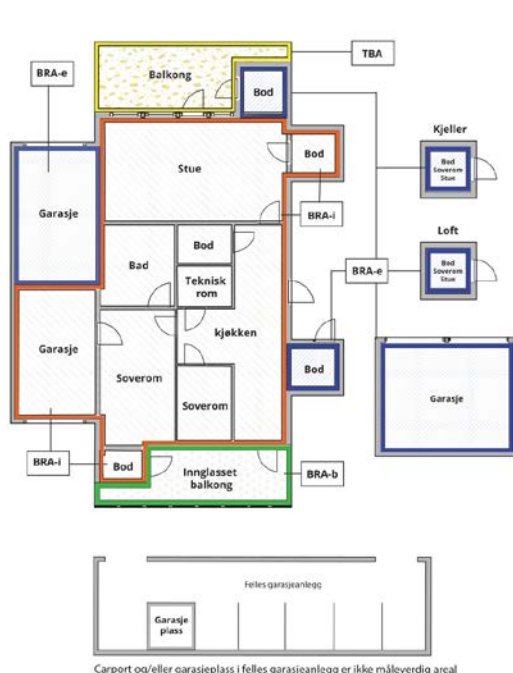
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	44	8		52	47
2.Etasje	44			44	9
Kjeller	39			39	
<b>SUM</b>	<b>127</b>	<b>8</b>			<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, trapperom	Bod, bod 2	
2.Etasje	Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, vaskebod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* 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 ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført diverse el-arbeid.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør
	Svein Robertsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	85	341		0	297.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Venusvegen 25D

#### Hjemmelshaver

Robertsen Bente Karin, Robertsen Svein

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Standard beskrivelse	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

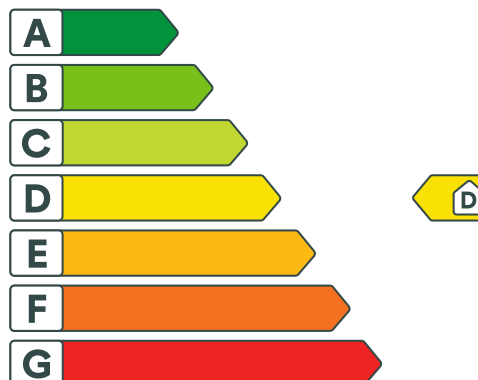
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Venusvegen 25D, 7036 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>11.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-268949</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>10468442</b>
Gårdsnummer <b>85</b>	Bruksnummer <b>341</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1965</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>135,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>135,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**212,73 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>219,81 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>29 675 kWh</b>
---	---

## VEDTEKTER FOR STUBBAN HUSEIERLAG

1. Beboerne av tidligere Stubban Borettslags leiligheter har rett og plikt til å være medlemmer av Stubban Huseierlag.
2. Lagets formål er:
  - a) Disponere og vedlikeholde den del av det tidligere borettslagets eiendom som er felles for samtlige eiere.
  - b) Representere huseierne utad i spørsmål av felles interesse.
  - c) Arbeide aktivt for et trivelig bomiljø og sørge for best mulig kontakt og samarbeid mellom huseierne.
3. Medlemmene plikter:
  - a) Betale årlig kontingent til lagets drift.
  - b) Holde sin del av eiendommen forsikret.
  - c) Hver av eierne plikter til å sørge for at boligen utvendig holdes vedlike og at renhold og snøskuffing blir foretatt. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus – på tomten uten samtykke fra offentlig etat og uten at det er gitt nabovarsel.
  - d) Rette seg etter vedtak som årsmøtet fatter innenfor loven og vedtektenes rammer.
  - e) Gi melding til styret om fraflytting samt kjøpers navn.
4.
  - a) Lagets styre består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. (Formannen velges av årsmøtet.) Et vedtak i styret må ha minst 3 stemmer. Styret fører nøyaktig protokoll som skal signeres av samtlige tilstedeværende.
  - b) Laget skal ha en valgkomite som velges av årsmøtet for ett år. Valgkomiteens innstilling utdeles sammen med innkallingen/saksliste.
5. Årsmøtet er lagets øverste myndighet og består av 63 medlemmer. Årsmøtet holdes innen 15. mai hvert år. Hver eiendom har 1 stemme som eventuelt kan la seg representere ved fullmakt.

Styret innkaller til årsmøte. Innkalling og saksliste distribueres tidligst 1 måned og senest 14 dager før årsmøtet til hver av eierne. Årsmøtet ledes av styrets formann eller en annen dersom møtets flertall ønsker det.

Etter årsmøtet kan ikke-fremmøtte medlemmer få referat fra årsmøtet ved å kontakte formannen. Styret sørger også for at nyinnflyttede får tilsendt servituttbestemmelsene, vedtekter samt referat fra siste årsmøtet.
6. Saksliste for årsmøtet:
  - a) Årsberetning og regnskap. Revisors melding.
  - b) Valg av styre.
  - c) Budsjettforslag.
  - d) Innkomne forslag.
  - e) Valg av 2 revisorer.
7. Vedtak på årsmøtet krever simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Har møteleder ikke stemt blir det loddtrekning.
8. Ekstraordinært årsmøte holdes når minst 6 huseiere eller styret krever det. Saksliste settes da opp samtidig.
9. Vedtektsendring krever 2/3-dels flertall.

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøtet 29/5-1984 i Stubban Borettslag, ajourført med senere endringer, sist vedtak på årsmøtet i Stubban Huseierlag den 30.11.94.

11 APR 85 08142 Servitutbestemmelser.**BYSKRIVEREN I  
TRONDHEIM**

Etter oppløsning av Stubban Borettslag har lagets styre med tilslutning av generalforsamlingen, besluttet å behefte de utskilte parseller med følgende heftelser:

1. Parselleiere til boligeiendom utskilt fra gnr.77 - bnr.163 og gnr.85 bnr.77 har rett og plikt til å delta i sameiet Stubban Huseierlag med en ideell 63-dél. Eiendomsparsell og andel i sameiet er uadskillelige og kan ikke disponeres hver for seg. Utskilt boligeiendom kan ikke deles/utparseleres ytterligere.
2. Parselleierne er gjensidig forpliktet til å respektere og berettiget til å nytte:
  - 2.1. Veier og stier som eksisterer ved oppløsning av borettslaget. Vedlikehold av stier/veier over andres eiendom skal deles med lik del på hver av parselleierne som benytter disse. Snøbrøyting regnes som vedlikehold og snø kan legges inn på naboeiendom overensstemmende med tidligere praksis.
  - 2.2. Ledningstraseer for elektrisk strøm, telefon, antennekabler, evt. oljefyringsanlegg m/tank, vann/kloakk og tørke/bankestativ som er felles for to eller flere. Stige for ankomst til tak.
3. Byggningsmessige konstruksjoner felles for flere eiendommer.
  - 3.1. Grense mellom naboeiendommer som har felles vegg, går midt gjennom konstruksjonen. Slike konstruksjoner skal være tette og uten lysåpninger.
  - 3.2. Parselleiere med felles takflater, takrenner, nedløpsrør og dremsledninger plikter å vedlikeholde disse i fellesskap. Med takflater menes taktekking med pipebeslag, luftlyrer og gangbaner for feiing.
4. For anlegg nevnt under pkt.2 og 3 ovenfor og hvor vedlikehold ikke er overtatt av Kommunen eller annet offentlig organ, sje slik ordning:
  - 4.1. Fellesanlegg skal drives og vedlikeholdes av de eiendommer som har adkomst til og/eller er tilknyttet de enkelte Fellesanlegg. Parselleiere som har fellesanlegg på sin eiendom, er forplikt til å la nødvendige vedlikeholdsarbeider utføres, selv om det medfører inngrep på egen eiendom. Vedlikeholdskostnader og istandsettingskostnader vedkommende fellesanlegg, skal deles med lik del på hver av de eiendommer som har tilknytning til fellesanlegget.

2.

- 4.2. Bortsett fra akuttifeller, plikter eier av eiendom som igangsetter vedlikeholdsarbeider, hvis kostnad skal fordeles, å underrette de medpliktige skriftlig - med 14 - fjorten - dagers uttalelsesfrist - før tiltak igangsettes og kostnader pådras. Er det uenighet om hvorvidt et tiltak er nødvendig eller hvordan et tiltak skal utføres, avgjøres tvisten ved flertallsvedtak blandt de betalingsforpliktete. Ved slike voteringer har hver eiendom 1 stemme - uansett antall eiere til den enkelte eiendom.
5. Adkomst over fremmed grunn for vedlikehold - byggearbeider.
- 5.1. Parselleiere er gjensidig forpliktet til å gi adkomst over sin eiendom for vedlikeholdsarbeider. Huseierlag og offentlig myndighet godkjente byggearbeider, dersom slike adkomst bidrar til at arbeidene blir vesentlig billigere og enklere for nabo, som har slikt behov.
- 5.2. Eier av eiendom, som i en bygg/vedlikeholdsperiode avgir adkomst, har krav på erstatning for den økonomiske målbare skade som påføres eiendommen. Påregnelig erstatningsbeløp skal taes i betraktning ved vurdering om hvorvidt inngrepet er berettiget etter kriterier i pkt. 5.1. ovenfor.
6. Når garasje mellom Stubbanveien 61, 63 og 65 skal bygges, plikter de som skal bygge å flytte tørkestativene slik at de blir stående vest for garasjene.
7. Når garasjene for Stubbanveien 61 skal bygges vest for eiendommene ( mot plen ved lekeplassen ) gies eiendommen Merkurveien 24, rett til å bruke samme adkomstveg som disse nordover langs eiendomsgrensen til Stubbanveien 61.

Trondheim, den 18/12-84.

Stubban Borettslag under avvikling

*Kjell-Jacobson*  
*Arvid*

*Arvid*

Br.nr.

G.nr.

Bygningsrådets møte

den 12.8.64

Sak nr. 64/952

Matr.nr. 25, Venusvegen

Situasjonskart og byggemelding fra A/L Ungdommens Egen Heim på rekkehus i 2 etasjer på Venusvegen 25. Rekkehuset består av 5 leiligheter og det bebygde areal utgjør ca. 275 m<sup>2</sup>.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

Andel i gateopparbeidelse m.v. betales i forbindelse med kjøp av tomta. Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra byingeniøren om at vei til og forbi tomta er opparbeidet og godkjent. Tilkobling til vann- og kloakkledninger må gjøres i samråd med byingeniøren.

Ad. Byggemeldingen.

Rekkehuset tillates plasert som vist på situasjonskartet. De viste garasjer må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.

Til bærende yttervegger og bærende innervegger benyttes prefabrikerte veggelementer fra AB SVENSKA TRÆHUS v/ B.O. Krogvold. Konstruksjonstypen er forelagt Kommunal- og Arbeidsdepartementet som i brev av 21.5.64 ikke har noe å bemerke til at Trondheim bygningsråd godkjenner konstruksjonen fra AB SVENSKA TRÆHUS, for 2 etasjes rekkehus på byggefeltet Stubban, Trondheim.

Under henvisning til dette brev finner bygningsrådet å kunne godkjenne konstruksjonene, men vil forbeholde seg å komme tilbake til detaljer ved montering av veggelementene på byggeplassen.

Skilleveggene mellom leilighetene utføres i brannfast materialer men tilfredsstillende ikke kravene til brannvegg. Seksjonering av husene med brannvegger må utføres i samråd med brannsjefen.

På rom som ikke får ovnsoppvarming må legges opp fast monterte elektriske ovner.

Før byggetillatelse blir gitt må det sendes inn detaljerte arbeidstegninger av byggeprosjektet.

Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 3 og 5. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 14 og 20.

Rekv. dtst. 27-3-65.

J.nr. 1385/164

# BYGGEANMELDELSE



for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

## Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. \_\_\_\_\_ gate Venusvegen 25

g.nr. \_\_\_\_\_ b.nr. \_\_\_\_\_ bruksnavn \_\_\_\_\_

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Trondheim, den 15. mai 1964

Stubbans Borettslag

Byggherre: *Jelone Barbe* Anmelder: A/L Ungdommens Egen Heim

(egenhendig underskrift)

Adresse: Ths. Angells gt. 22. Adresse: Ths. Angells gt. 22.

Ansvarshavende: A/S Boligbygg v/ byggm. Knut W. Lidahl.

Adresse: Ths. Angells gt. 22.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:  
§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal 0 m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 246,3 m<sup>2</sup>

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

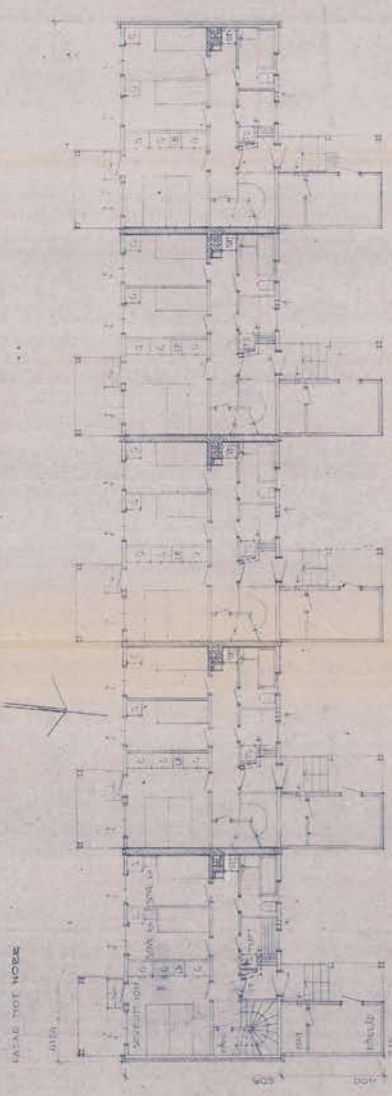
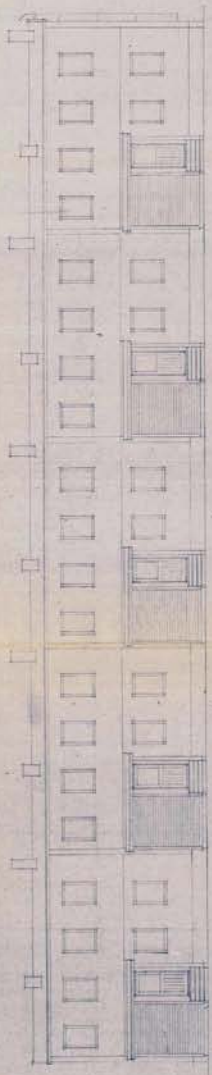
B.I. = bygningsloven av 22/2 1924.  
F. = departementets byggeskift-  
ter av 15/12 1949.

**TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL**

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbejde i samsvar med vedlagte tegning og nedenfor nevnte byggeskiltet.

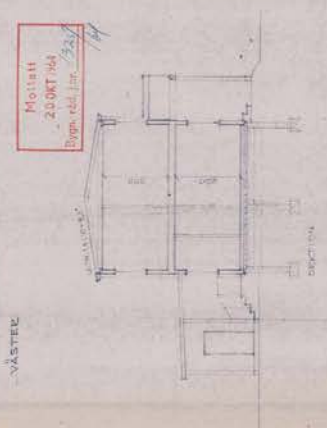
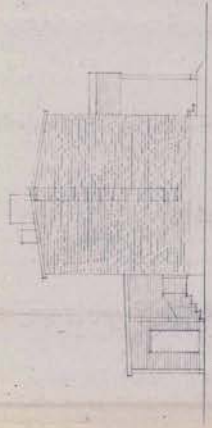
1. B.I. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggesunnens beskaffenhet, den beregnede belastning p. m <sup>2</sup> , og fondement- terning.	
2. B.I. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank;	
3. B.I. § 132 pkt. 1 c. Fasadens forhold til nabo- bygninger.	
4. B.I. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner.	
5. B.I. § 132 pkt. 3. Naboerhold (Attest om var- sel til nabo vedlegges).	
6. F. kap. 39. Tulflokkrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse.	
7. B.I. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industri- ell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arbeidslysens ut- talelse for de bedrifter som går inn under arbeidervern- loven skal vedlegges.	
8. B.I. § 48 og § 62. Bygnings forhold til opp- arbeidet gate eller godkjent adkomst.	
9. B.I. § 63, F. kap. 29, 35-37. Ildsfarlige og sunnheitsfar- lige anlegg.	
10. B.I. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tiltrekning av fasaden, sokkelfrem- spring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper.	
11. B.I. § 68. Utvendige trapper, kjøler- nedganger, lys- og luft- graver.	
12. B.I. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims.	
13. B.I. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse.	

14. B.I. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon;	
15. B.I. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger, Materialer og kon- struksjon, isolasjon;	
16. F. kap. 25, 26. Erasjesskiltene, Materialer, konstruksjon, isolasjon;	
17. B.I. § 86, F. kap. 22. Taktekning.	
18. B.I. §§ 88-92, F. kap. 21 og 39, § 1-6 og kap. 31, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold;	
19. B.I. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvar- ming og ventilasjon;	
20. B.I. § 108. Rom for vask og tørring av klær, Rom for klær, matva- rer og brensel;	
21. B.I. § 109. Kiosetter.	
22. B.I. § 110. Oppbevaring av søppel. Triehems regler for innredn. av nedkassjakt for søppel og tilhør. oppsamlingrom.	
23. F. kap. 36. Garnasjer.	
24. B.I. § 148. Innhegning.	
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	



REGULERINGS- HÖKSTÄMMNINGSLINOR  
 TRÄ  
 BETONG  
 STÅL

KÖTTENBÄN  
 LEJERÅL-ÅP  
 HÖKSTÄMMNINGSLINOR  
 1:100



Motivat  
 20 OKT 1944  
 Byggnadsbyrå 132/44

VERMONTEN 22  
 KÅLSTORAN 23  
 TRINGSTADEN 111

AVTAL NR 12 0046-52	A.25	REGULERING	Byggnads nr 28 B. 1054
Storlek 31,45 x 5	1453-1	1:100	A.111 0.1 & 0.11
			SVENSKA CARLHUS
			Byggnadsbyrå





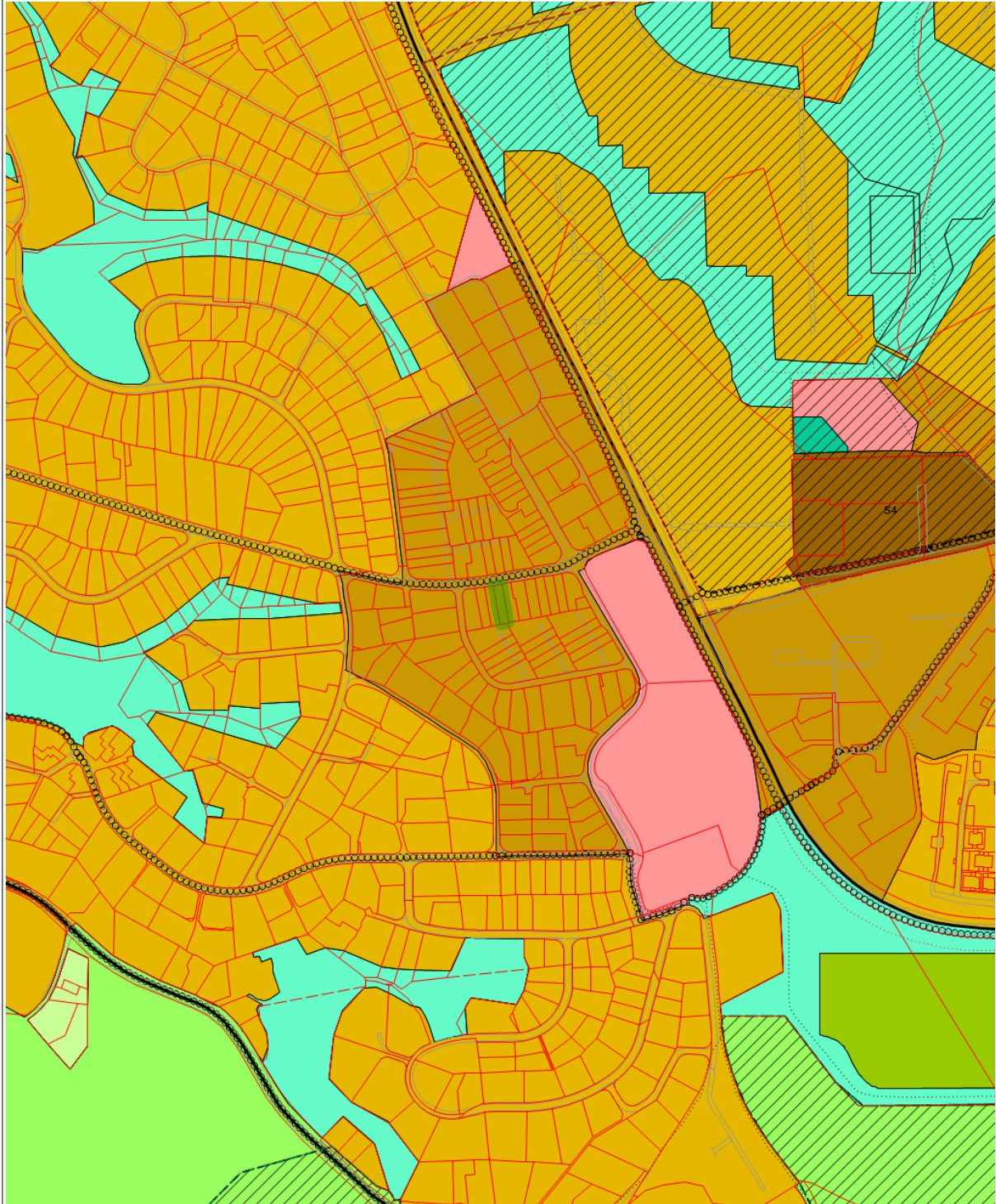
Trondheim

### Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 341	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Venusvegen 25D 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				





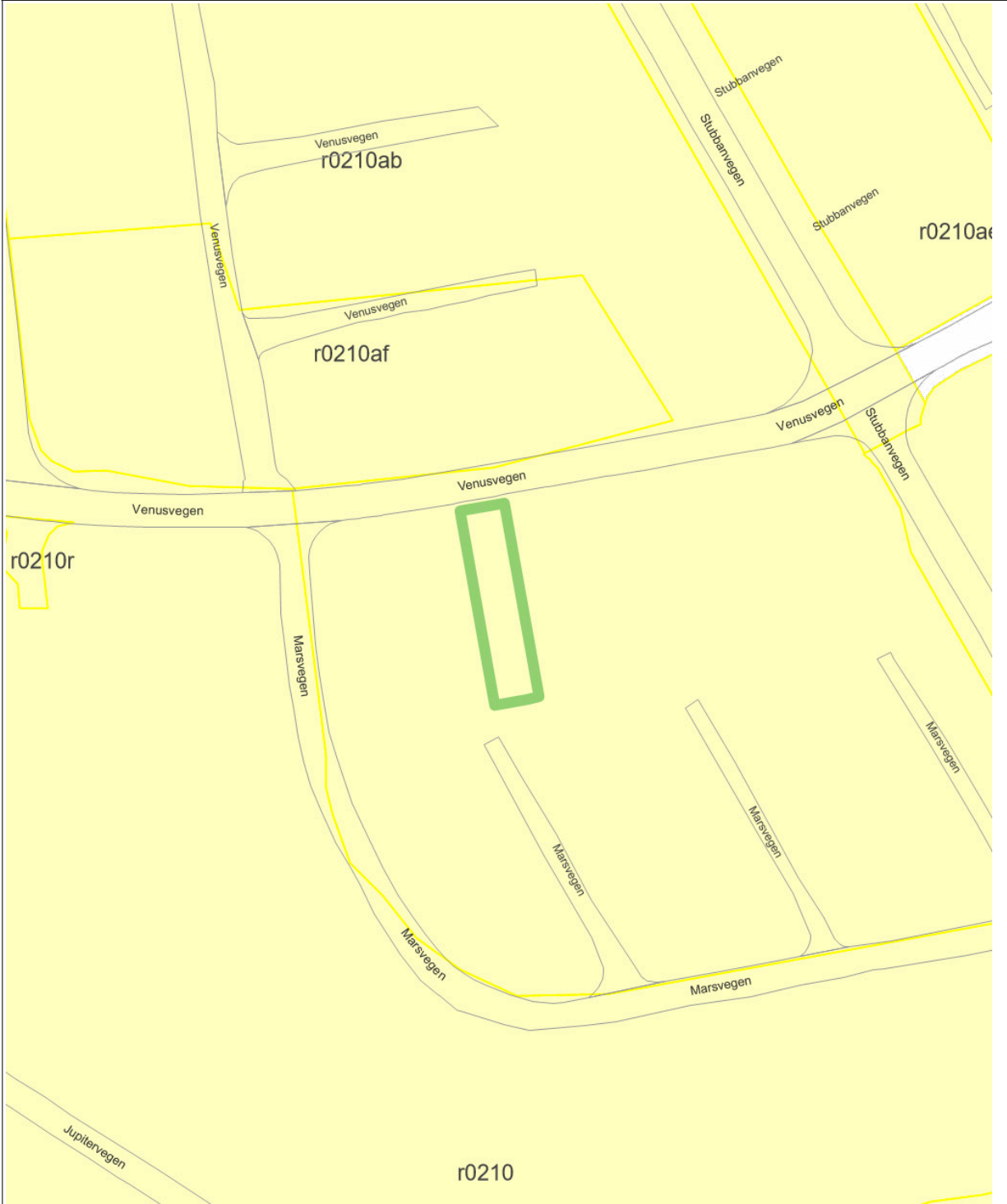
Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 341	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Venusvegen 25D				7036 TRONDHEIM
	Annen info:					



## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



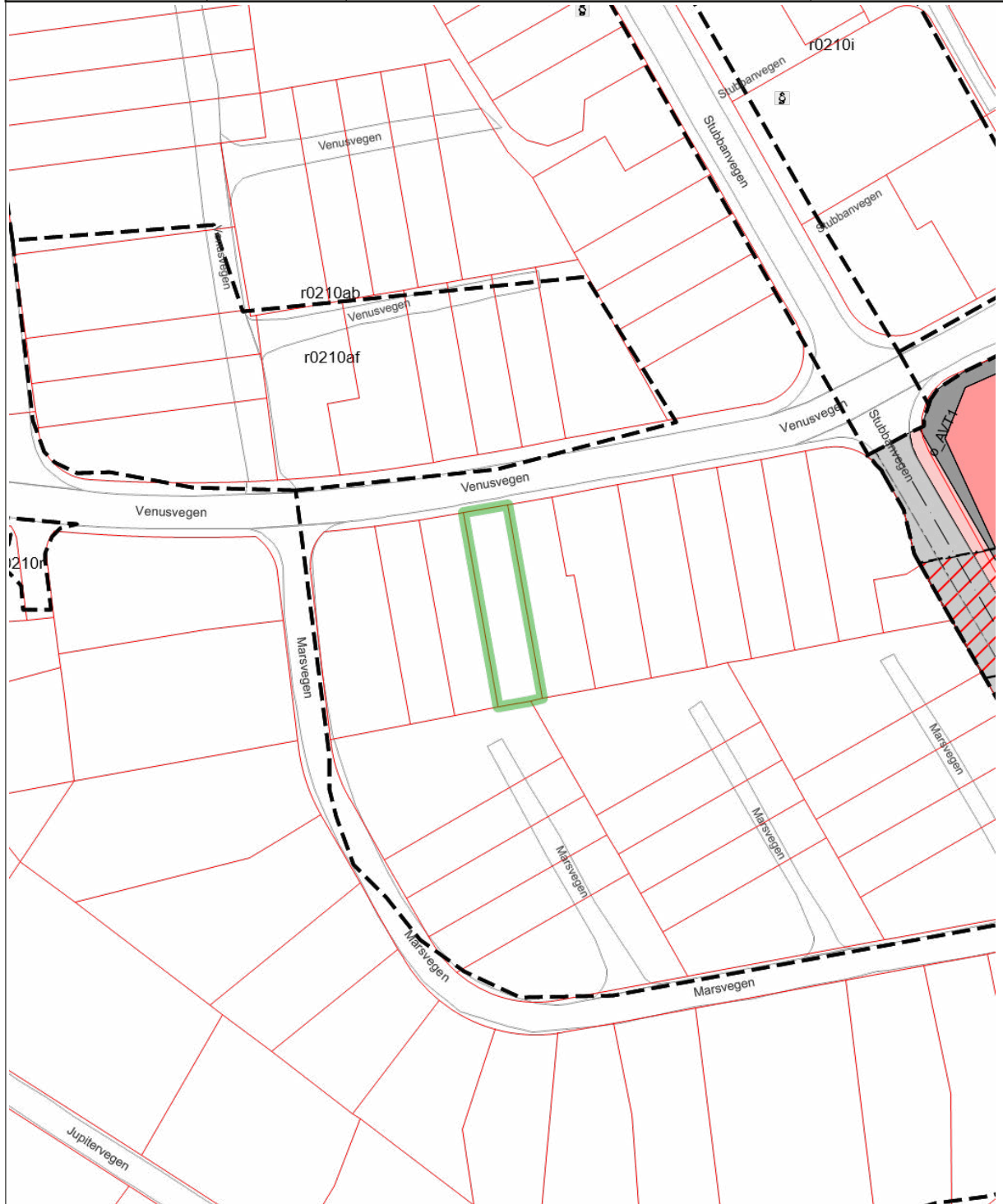
Trondheim

# Reguleringsplaner



















Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 341	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Venusvegen 25D 7036 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Veg	 Fortau	 Annen veggrunn - tekniske anlegg



Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 85 Bnr: 341 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Venusvegen 25D  
7036 TRONDHEIM






































Annen info:



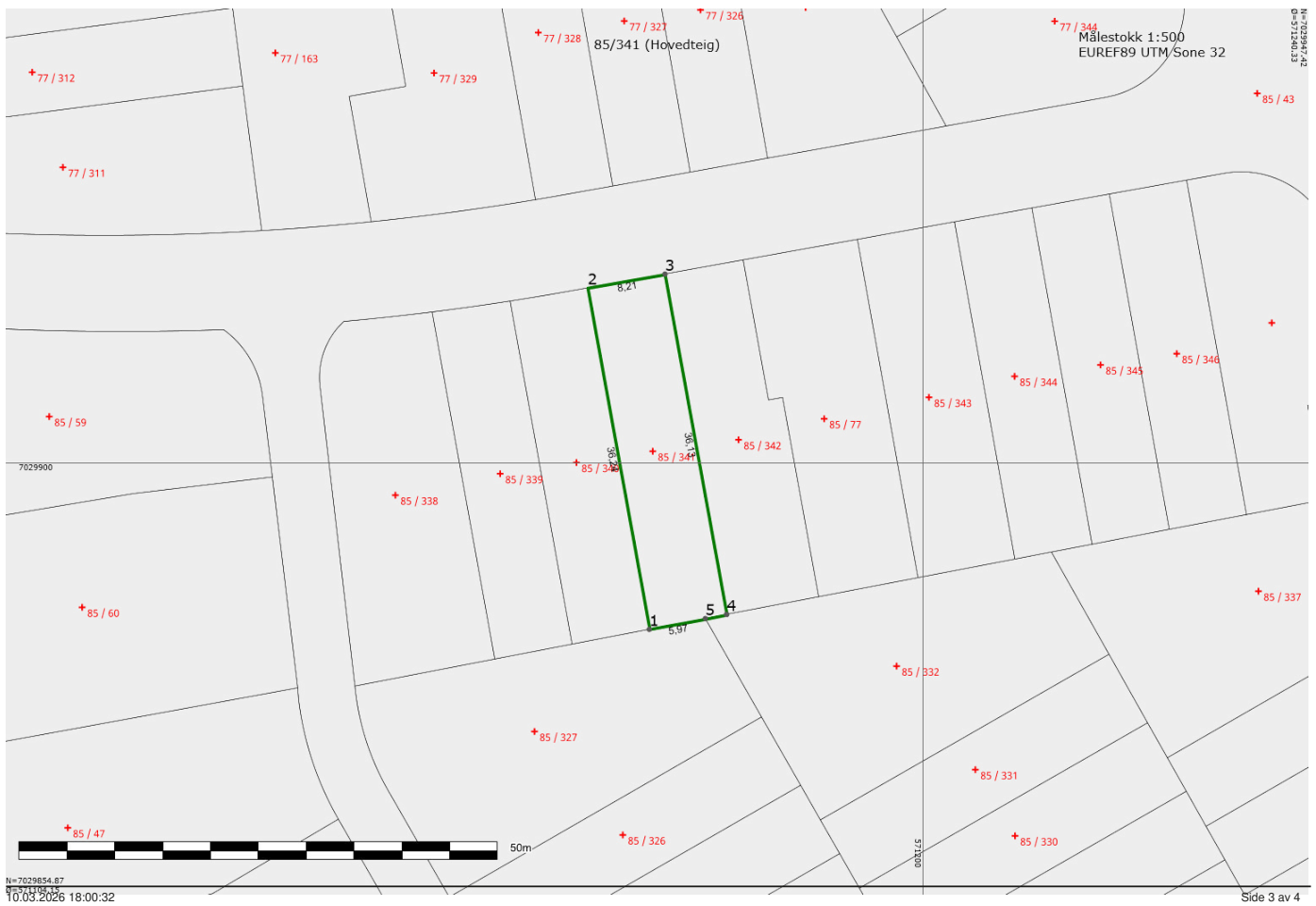
Målestokk  
1:1000

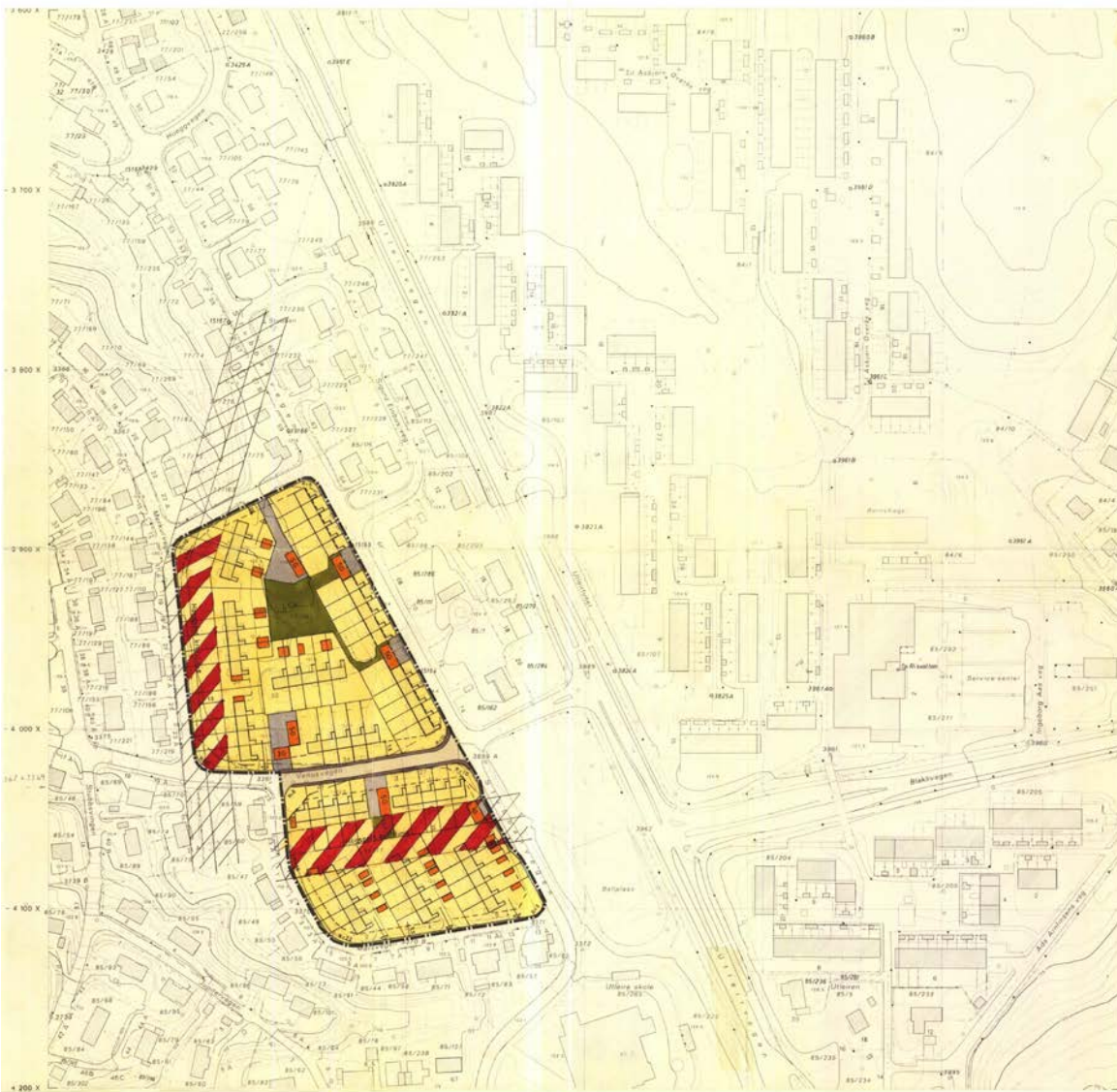


## Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Masteomriss	 Trase	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Flaggstang
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikelnummer	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Høydekurve	 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	Eiendomsinfo







### TEGNFORKLARING

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER (B1)
- BOLIGER (B2)
- FORSÆTNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTYGG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORDBRUK

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEG
  - areal for kjørefotrafikk
  - gramm/ripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, uthepning o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRASSE
- HAVNER

**4. FRILUFTSOMRÅDER**

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**

- HØGSPENNINGSLINJER

**6. SPESIALOMRÅDER**

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

**ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES LEIOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES ANKJØREL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

**STREKSYMBOLER M.V.**

- reguleringsgrense
- byggegrense
- reguleringskrettsende tomløp
- senfotering, trafikklinje
- skjæringslinje
- område av planlagte boliger, garasjer og boder
- område av annen planlagt bebyggelse
- utviklingsområde
- vann

Tilført etasjepart for bygninger er angitt med tall på planen

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MERKURVEGEN 24, STUBBANVEGEN 61,63,65, VENUSVEGEN 25,27,28,30,32,34 OG MARSVEGEN 24,6**

TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNIISK AVDELING  
PLANLANNØYTT  
2. SEPTEMBER 1985

SAKSBEHANDLING: \_\_\_\_\_ ENDRET: \_\_\_\_\_

MALESTOKK 1:1000 REGULERINGSPLAN 210 ab TEGNING

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Servituttbestemmelser.

R 210 ab, d.v. 30.06.87.

R 210 ab

Etter oppløsning av Stubban Borettslag har lagets styre med tilslutning av generalforsamlingen, besluttet å behefte de utskilte parseller med følgende heftelser:

1. Parselleiere til boligeiendom utskilt fra gnr.77 - bnr.163 og gnr.85 bnr.77 har rett og plikt til å delta i sameiet Stubban Huseierlag med en ideell 63-del. Eiendomsparcell og andel i sameiet er uadskillelige og kan ikke disponeres hver for seg. Utskilt boligeiendom kan ikke deles/utparselers ytterligere.
2. Parselleierne er gjensidig forpliktet til å respektere og berettiget til å nytte:
  - 2.1. Veier og stier som eksisterer ved oppløsning av borettslaget. Vedlikehold av stier/veier over andres eiendom skal deles med lik del på hver av parselleierne som benytter disse. Snøbrøyting regnes som vedlikehold og snø kan legges inn på naboeiendom overensstemmende med tidligere praksis.
  - 2.2. Ledningstraseer for elektrisk strøm, telefon, antennekabler, evt. oljefyringsanlegg m/tank, vann/kloakk og tørke/bankestativ som er felles for to eller flere. Stige for ankomst til tak.
3. Byggningsmessige konstruksjoner felles for flere eiendommer.
  - 3.1. Grense mellom naboeiendommer som har felles vegg, går midt gjennom konstruksjonen. Slike konstruksjoner skal være tette og uten lysåpninger.
  - 3.2. Parselleiere med felles takflater, takrenner, nedløpsrør og drensledninger plikter å vedlikeholde disse i fellesskap. Med takflater menes takteking med pipebeslag, luftlyrer og gangbaner for feiing.
4. For anlegg nevnt under pkt.2 og 3 ovenfor og hvor vedlikeholdet ikke er overtatt av Kommunen eller annet offentlig organ, gjelder slik ordning:
  - 4.1. Fellesanlegg skal drives og vedlikeholdes av de eiendommer som har adkomst til og/eller er tilknyttet de enkelte Fellesanlegg. Parselleiere som har fellesanlegg på sin eiendom, er forpliktet til å la nødvendige vedlikeholdsarbeider utføres, selv om det medfører inngrep på egen eiendom. Vedlikeholdskostnader og istandsettingskostnader vedkommende fellesanlegg, skal deles med lik del på hver av de eiendommer som har tilknytning til fellesanlegget.

- 4.2. Bortsett fra akuttifeller, plikter eier av eiendom som igangsetter vedlikeholdsarbeider, hvis kostnad skal fordeles, å underrette de medpliktige skriftlig - med 14 - fjorten - dagers uttalelsesfrist - før tiltak igangsettes og kostnader pådras.

Er det uenighet om hvorvidt et tiltak er nødvendig eller hvordan et tiltak skal utføres, avgjøres tvisten ved flertallsvedtak blant de betalingsforpliktete.

Ved slike voteringer har hver eiendom 1 stemme.- uansett antall eiere til den enkalte eiendom.

5. Adkomst over fremmed grunn for vedlikehold - byggearbeider.

- 5.1. Parselleiere er gjensidig forpliktet til å gi adkomst over sin eiendom for vedlikeholdsarbeider. Huseierlag og offentlig myndighet godkjente byggearbeider, dersom slik adkomst bidrar til at arbeidene blir vesentlig billigere og enklere for nabo, som har slikt behov.

- 5.2. Eier av eiendom, som i en bygg/vedlikeholdsperiode avgir adkomst, har krav på erstatning for den økonomiske målbare skade som påføres eiendommen.

Påregnelige erstatningsbeløp skal taes i betraktning ved vurdering om hvorvidt inngrepet er berettiget etter kriterier i pkt.5.1 ovenfor.

6. Når garasjene mellom Stubbanvegen 61, 63 og 65 skal bygges, plikter de som skal bygge å flytte tørkestativehe slik at de blir stående vest for garasjene.

7. Når garasjene for Stubbanveien 61. skal bygges vest for eiendommene (mot plen ved lekeplassen) gies eiendommen Merkurvegen 24, rett til å bruke samme adkomstveg som disse nordover langs eiendomsgrensen til Stubbanveien 61.



## 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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:** Venusvegen 25D  
7036 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth**Telefon:** 971 72 602  
**E-post:** ludvig.bogseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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