NORDVIK

Væretrøa 78

7 soverom | 330 kvm | Enebolig



Velkommen til

Væretrøa 78

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
51	Om boligen
61	Nabolagsprofil
63	Tilstandsrapport
100	Egenerklæringsskjema
107	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Særdeles flott og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet og to utleiedeler. Solrik tomt med nydelig sjøutsikt.

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**250 840,-**
Totalpris	**10 240 840,-**
BRA-i	**330 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Væretrøa 78 og en innholdsrik enebolig på ca. 330 kvm med attraktiv beliggenhet på Væretrøa. Eiendommen fremstår velholdt og byr på en sjelden kombinasjon av romslige oppholdsarealer, nydelig sjøutsikt og optimale solforhold.

Boligen har integrert garasje og to separate utleiedeler som gir gode muligheter for ekstra inntekter eller fleksibel bruk til storfamilien. Eiendommen har en gjennomtenkt planløsning, gode lagringsmuligheter og en attraktiv beliggenhet med flott utsyn mot fjorden.

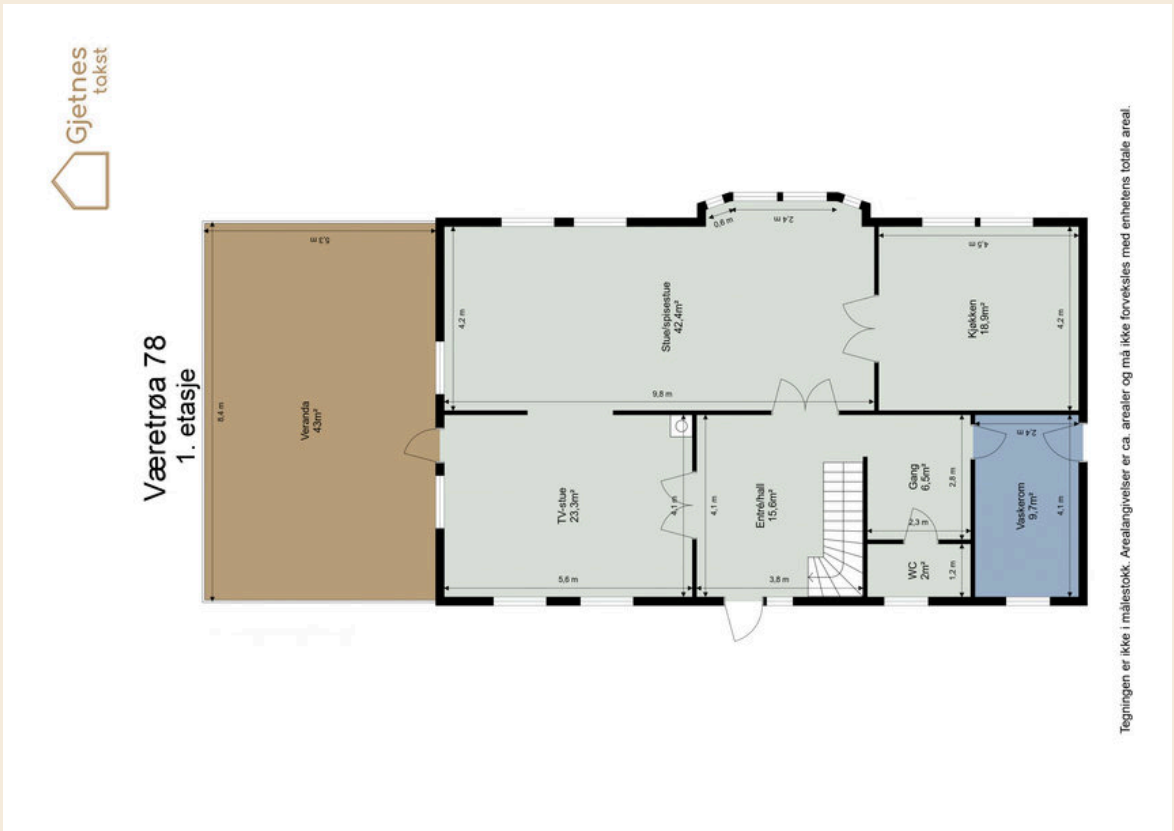
Kvaliteter:

- Fantastisk sjøutsikt
- Nydelig opparbeidet hage
- 5 soverom
- Optimale solforhold
- Velholdt og innholdsrik bolig
- Stor garasje med 3 boder
- To separate utleiedeler
- Leieinntekter på 18.800,-pr mnd
- Særdeles barnevennlig
- Kunstgressbane like ved
- Fri bom og skolebuss
- Gode lagringsmuligheter

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 156 kvm





1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 123 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



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































































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0037/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Væretrøa 78, 7055 RANHEIM
Gnr 27, bnr 96 i Trondheim kommune

Selger
Gunn Berit Stav

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
270 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 260 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 330 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 371 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 115 kvm. Hoveddel: Gang/trapperom,bod.
Utleiedel: Entrè/gang, soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.
Utleiedel 2: Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue/soverom.

BRA-e: 41 kvm. 3 boder, garasje.
Total BRA: 156 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré/hall, TV-stue, stue/spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Gang/trapperom, 5 soverom, bad.
Total BRA: 92 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbare arealer:

Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

2. etasje:
ALH: 3kvm
GUA: 95kvm

Innhold
Beskrivelse av BRA-i:

Sokkel hoveddel: Gang/trapperom, bod.

Utleiedel: Entrè/gang, soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.

Utleiedel 2: Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue/soverom.

1. etasje: Entré/hall, TV-stue, stue/spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken.

2. etasje: Gang/trapperom, 5 soverom, bad.

Loft: Uinnredet hems/loftsrom (ikke målbart areal)

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det registreres større sprekker i overbygg over inngangsdøra i sokkeletasjen. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak der.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen er fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon og kledning på de 3 veggene som det ikke ble skiftet kledning på i 2017 må påregnes på sikt.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Anbefaler utskifting av terrassedør og ytterdører på sikt.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert. Komprimert isolasjon av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres stedvis begrenset lufting mellom taksperrer på kaldloftet.

Taktekking og beslag: Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Toalettrom - 1.etasje : Rommet har flis på gulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader avdekket på overflater eller vannførende installasjoner.

Vaskerom - 1.etasje : Rommet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. TG 2 settes på bakgrunn av alder belegg på gulvet.

Kjøkken - Utleiedel : Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Kjøkken - Utleiedel 2: Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er sentralavtrekk fra våtrom. Aggregatet er installert på kneloft. Nivåbryter er etablert i kneloftet. Bolig har

sentralstyrt varmeanlegg fra NOBØ i begge stuene i 1.etasje.

Tilstøtende garasje i sokkel: Det ble avdekket tegn til fuktransport i form av saltutslag på vegger i boder og garasjedelen. Det registreres oppsprukket epoxy på gulv i garasjedelen. Det er terrasse over garasjen. Det er ukjent hvordan dette dekket er fuktsikret. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Forstøtningsmurer: Det er en langsgående støttemur ut mot veien på hele framsiden av tomten. Det registreres riss og sprekker, skjevheter. Tydelig pågående setningsutvikling. Behov for tiltak for å forhindre at den raser ut mot gata. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Terrasse : Terrasse har synlige råte på enkelte deler av rekkverket. Det registreres sprekker i form av soltørking på terrassebordene. Tiltak må påregnes i nær fremtid. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vaskerom - Utleiedel: Rommet mangler ventilering og sluk i gulv eller annen form for lekkasjesikring. Belegg på gulvet er utett. Tiltak anbefales. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad/vaskerom - Utleiedel 2: Rommets tettesjikt, overflater og vannførende installasjoner vurders å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Parkering
Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Følgende er utført i selgers eiertid:

UTENDØRS:
-Normalt vedlikehold av utvendig kledning, tak og terrasse.
-Skiftet alle panelbord på vegg i 1. etg. på terrassesiden, utført av faglært (2017).
-Skiftet vindskie på ark på begge sider, utført av faglært (2017).
-Beiset terrasse (2024).
-Malt 3 sider av huset både vegg og vindu (2017), fjerde side et par år tidligere.
-Malt vindu på sokkel etasjen (2017).
-Oppsett av sykkel/redskapsbod ved plan 1 (1998).

2. ETASJE:
-Bytte av gulv i alle rom (utført fra 1996 til siste på turkis malt rom i 2025).
-Bytte av dører på alle soverom (ca. 2014).
-Total rehabilitering av bad utført av fagfolk (2016).
-Bytte av to vindu.

1. ETASJE:
-Pusset opp vaskerom (2019).
-Byttet WC/servant og flislagt gulv på toalett (ca. 2011).
-Totalrehabilitering av kjøkken utført av fagfolk (2010).
-Lagt nytt gulv på begge stuer (2025).

Rehabilitering av trappeløp i begge etasjer med utskifting til eikeplater i trappetrinn som er malt med 3-stjerners gulvmaling.
For øvrig malt og tapetsert i alle soverom i 1. og 2. etasje opp gjennom årene.

Utleieleilighet med tilgang innenfra fra hoveddel:
-Skiftet gulv i stue og kjøkken (2020).
-Malt vegger i gang og kjøkken (2020).
-Satt inn kjøkkeninnredning/ventilator med kullfilter (2020).
-Ny vaskemaskin (2024).

Sokkelleilighet:
-Malt kjøkkeninnredning samt tak/vegger på stue, kjøkken, soverom og gang (2022).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Svar: JB Flislegger AS, Kammen & Sneve, K. Lund og Jølle & Kristensen AS. Total rehabilitering i 2016.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Svar: Har elektronisk dokumentasjon fra K. Lund på bad.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Svar: Utskifting av vindskier og utvendig kledning på sørvegg gjort av faglært. Etablert sykkel- og redskapsbod inntil husvegg i front gjort av ufaglært. Bygget tak over vaskerom inngang, gjort av ufaglært. Ny trapp i hovedinngang, gjort av ufaglært.. Etablert terrasse gulv i impregnert trevirke på betonggulv over garasje, gjort av ufaglært. Byttet to vinduer på soverom i 2. etasje, en gjort av faglært og en av ufaglært.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar:
Svar: Kun ved oppussing av kjøkken i 2010 og bad i 2016. Ingen nye kurser.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar:
Svar: Kommunal tilknytning.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: Har hatt vannlekkasje på bad før ombygging. Takstmann på saken og utbedring ble utført via Gjensidige Forsikring av faglært.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er en overflateriss i flis på bad i utleieenhet i sokkel, mest sannsynlig helt tilbake fra tidlig byggeår.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskriv: Utleieleilighet nr. 1 har eget husnummer. Utleiehybel nr. 2 har dør med direkte tilgang til hoveddel.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tegninger av tomt og bolig fulgte med ved kjøp i 1996.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Fri bom på Være for alle beboere i Væretrøa. Kjenner kun til at det har vært snakk om utbedring av eksisterende vei hvor buss kjører inn i boligfeltet av Trondheim Kommune, men ingen avklaring på tidspunkt for gjennomføring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Enebolig på en etasje over sokkel og med innredet loft. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med betongstein. Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

1. etasje:
- Taklampe kjøkken, taklamper hall, liftgardiner TV-stue.

2. etasje:
- Gardinstenger soverom ved bad (off-white), gardinstang master soverom (off-white), alle gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel (Inngang fra boligens nord-side). Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Deler av arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut (Se punkt om ferdigattest i prospekt).

De ovennevnte utleidelene leies ut for kr. 18.800,- per mnd. Konf. megler ved spørsmål knyttet til leietakere, kontrakt, varighet m.v.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk via panelovner/varmekabler.
- Vedfyring (2 stk peiser i 1. etasje)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22.800,- kr inkl. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 34 768,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 7 500,- pr. år
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Væretrøa Grendelag.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra AltiBox kr 948,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 13 259,- pr. 01.01.2023

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 543 842,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 062 632,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 89931534

TV/Internett/Bredbånd
Fiber i bakken - Altibox inkl. i to utleieenheter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 683 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og naturskjønt boligområde på Væretrøa i Trondheim, ca. 3 km fra Ranheim sentrum. Det er fotballbane og lekeplass ca. 100 meter fra boligen.

Ranheim har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Ranheim Friidrettshall fra 2010, med nærliggende fotballanlegg, ligger like ved barneskolen. Nærheten til fjorden gjør området svært attraktivt, og badeplassene ligger som perler på en snor. Her er blant annet Være badeplass, Ranheimsfjæra, Hansbakkfjæra, Pettersenfjæra, Væresstranda og Væreholmen innen gang- og sykkelavstand.

Det er kort vei til nydelig turterreng og topper i nærområdet. Tjønnstuggu på Reppe holder søndagsåpent i høst- og vårsesongen med koselig kafe og kan absolutt anbefales. Stedet er et eldorado både til fots, sykkel og på ski. Estenstadmarka og Stokkanbakken alpinanlegg ligger heller ikke langt unna og byr på fin rekreasjon.

Kollektivtilbudet består av buss. Nærmeste holdeplass er Væretrøa (på- og avstigning buss 44) som ligger få meter fra boligen. I tillegg går buss nr. 79 fra Væresbakken som

ligger 1 min fra boligen.

Nærmeste dagligvare er Bunnpris og Rema 1000. Det er ca. 9 min med bil til Sirkus Shopping og ca. 14 min til City Lade (Begge senter med vinmonopol). På Ranheim er det frisør, apotek, blomsterbutikk og Impuls treningssenter. Ønsker man ytterligere servicetilbud kan Solsiden og Midtbyen by på et rikt utvalg.

Kjører man bil har man fri bom for beboere i Væretrøa.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelse og boligblokker.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet består av buss. Nærmeste holdeplass er Væresbakken i Væretrøa (på- og avstigning buss 44) som ligger få meter fra boligen. I tillegg går buss nr. 79 fra Væresbakken som ligger 1 min fra boligen.

Nærmeste togstasjon ligger ca. 5 minutter unna med bil og heter ¨Ranheim stasjon¨. Her går linje R70 som tar deg til Værnes på rundt 25 minutter.

Skoler og barnehager
- Solstrålen Familiebarnehage (1-5 år) 300m
- Ranheimsfjæra Barnehage (1-5 år) 4,4 km.
- Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 1,1 km.
- Saksvik barnehage (1-5 år) 1,1 km.
- Humlehaugen Doremi barnehage (1-5 år) 2,7 km.

- Hansbakken skole (1-7 kl.) 2,4 km.
- Markaplassen skole (8-10 kl.) 4,6 km.

- Malvik videregående skole.
- Charlottenlund videregående skole.
- Barneskolekrets: Hansbakken.
- Ungdomsskolekrets: Markaplassen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger fra Trondheim Bygningsråd datert 18.05.1983. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen, men det betyr ikke at boligen ikke er lovlig tatt i bruk. Interessenter gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998 fra Trondheim Kommune.

Meglers kommentar til planløsning:
- Vaskerom og den ene stuen i sokkel er beskrevet som hhv. bod og hobbyrom på opprinnelige tegninger. Det ene soverommet i 2. etasjen er beskrevet som kontor på opprinnelige tegninger.
- Hobbyrommet er innredet som oppholdsrom/stue og benyttes i dag som utleie med adkomst via garasje.
- Det er etablert kjøkken i et udefinert areal som kan se ut som gang på originale tegninger, dette kjøkkenet er tilknyttet nevnte utleiedel.

Meglers kommentar til fasade:
- Dør inn til garasje har byttet plass ift. opprinnelige tegninger.
- Det er etablert en liten bod tilknyttet fasade ved inngangsparti.

Det er registrert avvik sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Ovennevnte endringer er av søknadspliktig karakter. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Takstmann har ikke avdekt avvik knyttet til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler hjemmelshaver. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med planid: r0117c.

Eiendommen ligger i et område med relaterte planer som har følgende planid:
- r0117f.
- r0117g.
- r20150048.
- r20170002.

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

5001/27/96:
29.12.1982 - Dokumentnr: 21172 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Grendelaget Væretrøa

10.11.1982 - Dokumentnr: 18020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:27 Bnr:23

01.01.2018 - Dokumentnr: 201565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:27 Bnr:96.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for

eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 3 visninger - Privatvisninger gratis) kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveld og drone kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Væretrøa 78

Nabolaget Væretrøa/Vestre Være - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Hansbakken skole (1-7 kl.) 187 elever, 12 klasser	**4 min** 2.4 km
Vikåsen skole (1-7 kl.) 362 elever, 19 klasser	**7 min** 4.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	**9 min** 4.2 km
Markaplassen skole (8-10 kl.) 509 elever, 27 klasser	**8 min** 4.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8... 467 elever, 27 klasser	**10 min** 6 km
Malvik videregående skole 400 elever	**6 min** 3.1 km
Charlottenlund videregående sk... 1100 elever, 76 klasser	**11 min** 6.9 km

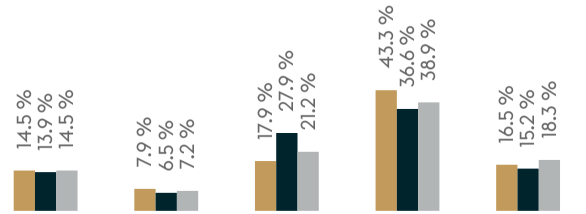
Offentlig transport

Væresbakken Linje 44, 106	**1 min** 0 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	**5 min** 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 10.6 km
Trondheim Værnes	**21 min**

Barnehager

Sjølyst Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	**14 min** 1.1 km
Saksvik barnehage (1-5 år) 99 barn	**14 min** 1.1 km
Humlehaugen Doremi barnehage (... 90 barn	**5 min** 2.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Væretrøa kunstgressbane 5èr	2 min
Saksvik skole	16 min
Sport og Trim	24 min
Fitnesspoint Malvik	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Væretrøa 78

7055 RANHEIM

5001/27/0/96/0/0

Rapportdato

04.06.2026

TG 0	2
TG 1	5
TG 2	13
TG 3	7
TG IU	0

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Befaring utført den 04.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Væretrøa 78 , 7055, RANHEIM

Matrikkel: 5001/27/0/96/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

Tomt: 683.60 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Gunn Berit Stav

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på en etasje over sokkel og med innredet loft. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjonen i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Saltak tekket med betongstein. Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkken i hoveddel fra 2010. - Bad i 2.etasje renovert i 2016. Gulv rehabilitert i 2022 med nye varmekabler. -Skiftet alle panelbord på vegg i 1. etsj. på terrassesiden, utført av faglært (2017). -Skiftet vindskibord på ark på begge sider, utført av faglært (2017). -Beiset terrasse (2024). -Malt 3 sider av huset både vegg og vindu (2017), fjerde side et par år tidligere. -Malt vindu på sokkel etasjen (2017). -Pusset opp vaskerom (2019). -Byttet WC/servant og flislagt gulv på toalett (ca. 2011). -Totalrehabilitering av kjøkken utført av fagfolk (2010). -Lagt nytt gulv på begge stuer (2025). Rehabilitering av trappeløp i begge etasjer med utskifting til eikeplater i trappetrinn som er malt med 3-stjerners gulvmaling. Utleiedel intern i sokkel: -Skiftet gulv i stue og kjøkken (2020). -Malt vegger i gang og kjøkken (2020). -Satt inn kjøkkeninnredning/ventilator med kullfilter (2020). -Ny vaskemaskin (2024). Sokkelleilighet: -Malt kjøkkeninnredning samt tak/vegger på stue, kjøkken og soverom (2022).

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
92 m^2	0 m^2	92 m^2	96 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 5 soverom, bad.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
123 m^2	0 m^2	123 m^2	130 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré/hall, TV-stue, stue/spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken.	-

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
111 m^2	45 m^2	156 m^2	166 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Hoveddel: Gang/trapperom. Utleiedel: Entrè/gang, soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue. Utleiedel 2: Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue/soverom.	Hoveddel: 4 boder, garasje.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
326 m^2	45 m^2	371 m^2	392 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 92 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 5 soverom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 123 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 43 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/hall, TV-stue, stue/spisestue, toalettrom, vaskerom, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Sokkel			
BRA-i 115 m^2	**BRA-e** 41 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Gang/trapperom,bod. Utleiedel: Entrè/gang, soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue. Utleiedel 2: Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue/soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** 3 boder, garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 330 m^2	**BRA-e** 41 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 43 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 371 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

2.etasje	
BRA 92 m^2	**ALH** 3 m^2
GUA 95	**Beskrivelse av ALH** Areal med takhøyde under 190 cm.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Oppsummert

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

13 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det registreres større sprekker i overbygg over inngangsdøra i sokkeletasjen. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak der.

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

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen er fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon og kledning på de 3 veggene som det ikke ble skiftet kledning på i 2017 må påregnes på sikt.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Anbefaler utskifting av verandadør og ytterdører på sikt.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert. Komprimert isolasjon av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres stedvis begrenset lufting mellom taksperrer på kaldloftet.

Taktekking og beslag: Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Toalettrom - 1.etasje : Rommet har flis på gulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader avdekket på overflater eller vannførende installasjoner. Sentralt avtrekk.

Vaskerom - 1.etasje : Rommet har vinylbelegg på tapet på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. TG 2 settes på bakgrunn av alder belegg på gulvet.

Kjøkken - Utleiedel : Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Kjøkken - Utleiedel 2: Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er sentralavtrekk fra våtrom. Aggregatet er installert på kneloft. Nivåbryter er etablert i kneloftet. Bolig har sentralstyrt varmeanlegg fra NOBØ i begge stuene i 1.etasje.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Tilstøtende garasje i sokkel: Det ble avdekket tegn til fuktransport i form av saltutslag på vegger i boder og garasjedelen. Det registreres oppsprukket epoxy på gulv i garasjedelen. Det er veranda/terrasse over garasjen. Det er ukjent hvordan dette dekket er fuktsikret. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak.

7 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Forstøtningsmurer: Det er en langsgående støttemur ut mot veien på hele framsiden av tomten. Det registreres riss og sprekker, skjevheter. Tydelig pågående setningsutvikling. Behov for tiltak for å forhindre at den raser ut mot gata.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Veranda : Veranda har synlige råte på enkelte deler av rekkverket. Det registreres sprekker i form av soltørking på terrassebordene. Tiltak må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Sokkel (Utleiedel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vaskerom - Utleiedel: Rommet mangler ventilering og sluk i gulv eller annen form for lekkasjesikring. Belegg på gulvet er utett. Tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad/vaskerom - Utleiedel 2: Rommets tettesjikt, overflater og vannførende installasjoner vurders å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har framlagt dokumentasjon på renovering av badet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
06.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Vaskerom og den ene stuen i sokkel er beskrevet som hhv. bod og hobbyrom på opprinnelige tegninger. Det ene soverommet i 2.etasjen er beskrevet som kontor på opprinnelige tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Lettklinkerblokker

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

Kommentar:
Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det registreres større sprekker i overbygg over inngangsdøra i sokkeletasjen. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak der.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

4 Drenering

TG 2

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

5 Forstøtningsmurer TG 3

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?
Nei

Bilde





Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:
Det er en langsgående støttemur ut mot veien på hele framsiden av tomten. Det registreres riss og sprekker, skjevheter. Tydelig pågående setningsutvikling. Behov for tiltak for å forhindre at den raser ut mot gata.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

6 Yttervegger / fasader TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
- Skiftet alle panelbord på vegg i 1. etasje, på terrassesiden, utført av faglært (2017). - Skiftet vindskibord på ark på begge sider, utført av faglært (2017). - Malt 3 sider av huset både vegg og vindu (2017), fjerde side et par år tidligere.

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Stedvis sprekker nederst på enkelte bord i form av soltørking.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen er fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon og kledning på de 3 veggene som det ikke ble skiftet kledning på i 2017 må påregnes på sikt.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

7 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er formpressede dører med speil samt malte trefyllingdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
2 vinduer i 2.etasjen er datert 2012 og 2015.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Anbefaler utskifting av verandadør og ytterdører på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler å skifte ut vinduer og ytterdører fra byggeåret på sikt.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

8 Veranda

TG 3

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden er under 1 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda har synlige råte på enkelte deler av rekkverket. Det registreres sprekker i form av soltørking på terrassebordene. Tiltak må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

9 Takkonstruksjon TG 2

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert. Komprimert isolasjon av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres stedvis begrenset lufting mellom taksperrer på kaldloftet.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

10 Taktekking og beslag

TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

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

Kommentar:
Det er ikke dobbeltetting under pipebeslag noe gjør det letter eksponert for lekkasjer på kaldloftet. Beslagene er trolig fra byggeåret og er modne for utskifting.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

11 Takrenner og nedløp TG 3

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

12 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2016. Gulv rehabilitert i 2022 med nye varmekabler.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker i sikringskapet. Selger opplyser om at det foreligger minnebrikke med relevant dokumentasjon.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Lokalt fall i dusjsone og under badekaret. Det er opphøyd terskel på badedør på 30 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone og under badekar.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

13 Bad - Sokkel (Utleiedel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres sprekker over flere fliser på gulvet.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

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

Kommentar:
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med ventil i himling.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger på bakside av dusjsone er ikke tilgjengelig for hulltaking. Badet vurderer å være modent for renovering, så det anbefales ikke videre dusjing direkte på overflatene.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales renovering av badet.

14 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Det er åpen peis i spisestue og lukket innsats i TV-stue.
Ildstedene ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

15 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende med manglende rekkverk på yttervange. Dette ansees som en sikkerhetsrisiko. Anbefaler tiltak.

16 Toalettrom - 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader avdekket på overflater eller vannførende installasjoner.

17 Vaskerom - 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på tapet på vegger og malte plater i himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. TG 2 settes på bakgrunn av alder belegg på gulvet.

18 Vaskerom - Utleiedel TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet mangler ventilering og sluk i gulv eller annen form for lekkasjesikring. Belegg på gulvet er utett. Tiltak anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

19 Bad/vaskerom - Utleiedel 2 TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommets tettesjikt, overflater og vannførende installasjoner vurders å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

20 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

21 Kjøkken - Utleiedel TG 2

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, malte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

22 Kjøkken - Utleiedel 2 TG 2

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

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

Kommentar:
Noe svelling på fronter.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, malte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

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

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

Kommentar:
Nye vann og avløpsrør på bad i 2.etasjen ifm renovering.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2014 er installert på vaskerom i utleiedel i sokkel. De mangler lekkasjesikring ifm berederen. Varmtvannsbereder på 300 liter, produsert i 2007 er installert i bod under kjellertrappen. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet. Det er ingen ytterligere lekkasjesikring i rommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er sentralavtrekk fra våtrom. Aggregatet er installert på kneloft. Nivåbryter er etablert i kneloftet.
Bolig har sentralstyrt varmeanlegg fra NOBØ i begge stuene i 1.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Trapperom i sokkel i hoveddel. Vaskerom i utleiedel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser og varmekabler, samt nye kabler trukket opp på bad i 2.etasjen i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
QR-kode i sikringskapet på det som ble utført i 2022.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Bilde





25 Tilstøtende garasje i sokkel TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Det ble avdekket tegn til fuktransport i form av saltutslag på vegger i boder og garasjedelen. Det registreres oppsprukket epoxy på gulv i garasjedelen. Det er veranda/terrasse over garasjen. Det er ukjent hvordan dette dekket er fuktsikret. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak.

VÆRETRØA 78 - 5001/27/0/96/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gunn Berit Stav	9578-5998-4-903276	2026-05-06 23:19:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
42-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Væretrøa 78, 7055 RANHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Gunn Berit Stav

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89931467
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JB Flislegger AS, Kammen & Sneve, K. Lund og Jølle & Kristensen AS. Total rehabilitering i 2016.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JB Flislegger AS og Kammen & Sneve i 2016.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har elektronisk dokumentasjon fra K. Lund på bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindskier og utvendig kledning på sørvegg gjort av faglært. Etablert sykkel- og redskapsbod inntil husvegg i front gjort av ufaglært. Bygget tak over vaskerom inngang, gjort av ufaglært. Ny trapp i hovedinngang, gjort av ufaglært.. Etablert terrasse gulv i impregnert trevirke på betonggulv over garasje, gjort av ufaglært. Byttet to vinduer på soverom i 2. etasje, en gjort av faglært og en av ufaglært.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun ved oppussing av kjøkken i 2010 og bad i 2016. Ingen nye kurser.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal tilknytning

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Har hatt vannlekkasje på bad før ombygging. Takstmann på saken og utbedring ble utført via Gjensidige Forsikring av faglært.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er en overflateriss i flis på bad i utleieenhet i sokkel, mest sannsynlig helt tilbake fra tidlig byggeår.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleieleilighet nr. 1 har eget husnummer. Utleiehybel nr. 2 har dør med direkte tilgang til hoveddel.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tegninger av tomt og bolig fulgte med ved kjøp i 1996.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Fri bom på Være for alle beboere i Væretrøa. Kjenner kun til at det har vært snakk om utbedring av eksisterende vei hvor buss kjører inn i boligfeltet av Trondheim Kommune, men ingen avklaring på tidspunkt for gjennomføring.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gunn Berit Stav	**2026-05-06**

Identifikasjon

Gunn Berit Stav

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Væretrøa 78, 7055 RANHEIM	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10449162**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **334,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
231,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
240,00 kWh/m²	**67 201 kWh**



Væretrøa 78, 7055 RANHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Væretrøa 78, 7055 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 788/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tor Otto Olsen
Vestmarkveien 23

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Væretrøa 78
BYGGHERRE	Tor Otto Olsen
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 18.5.1983

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

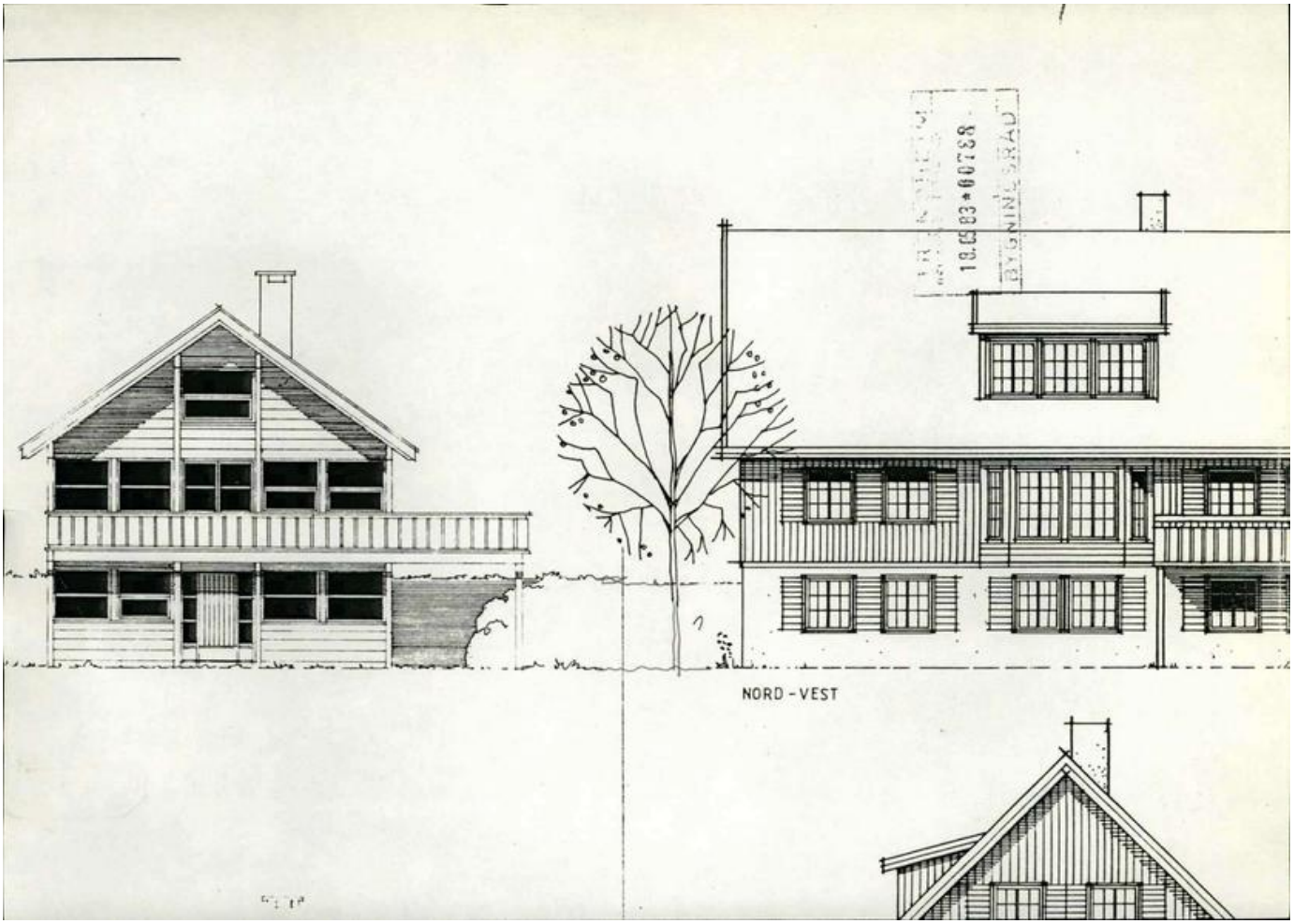
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

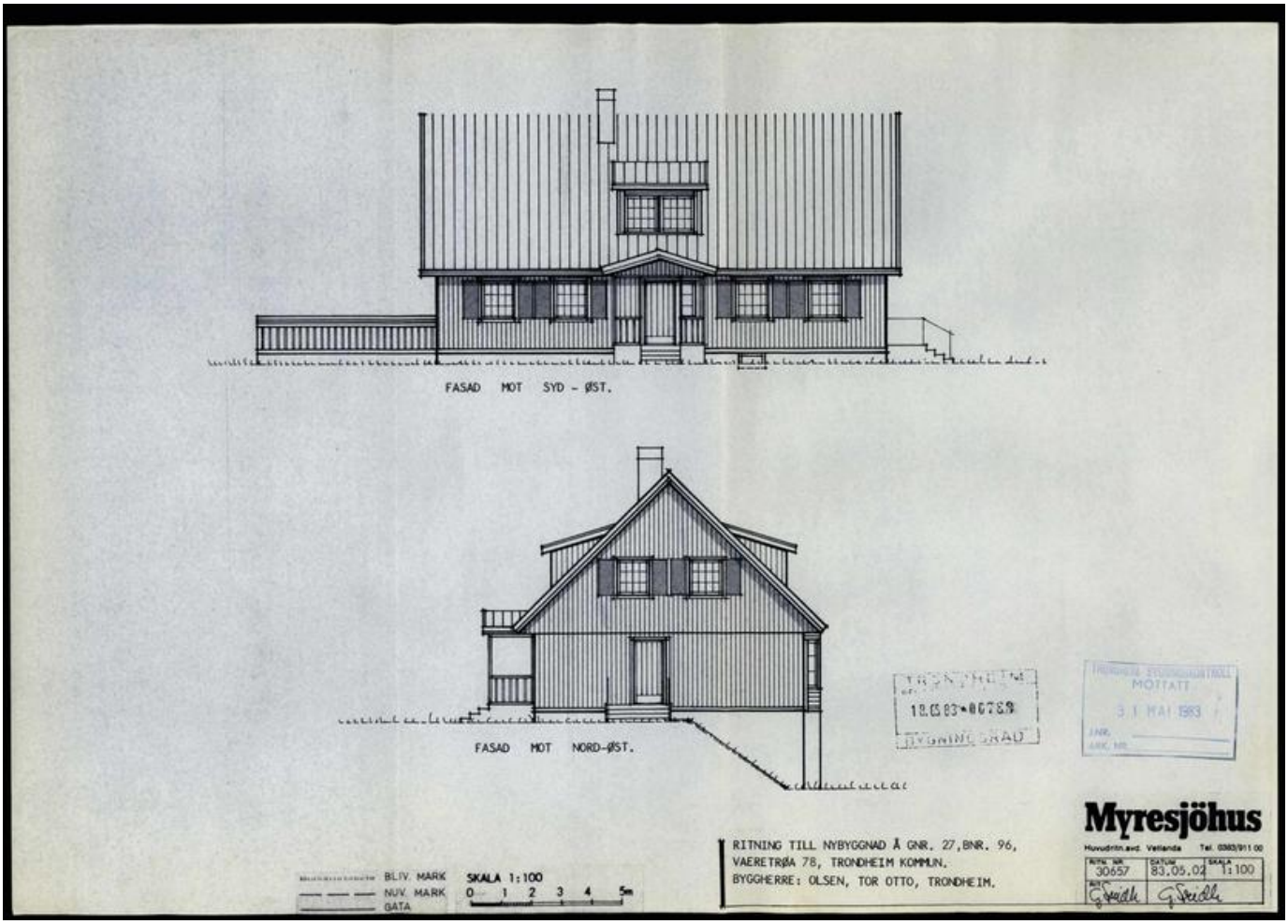
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

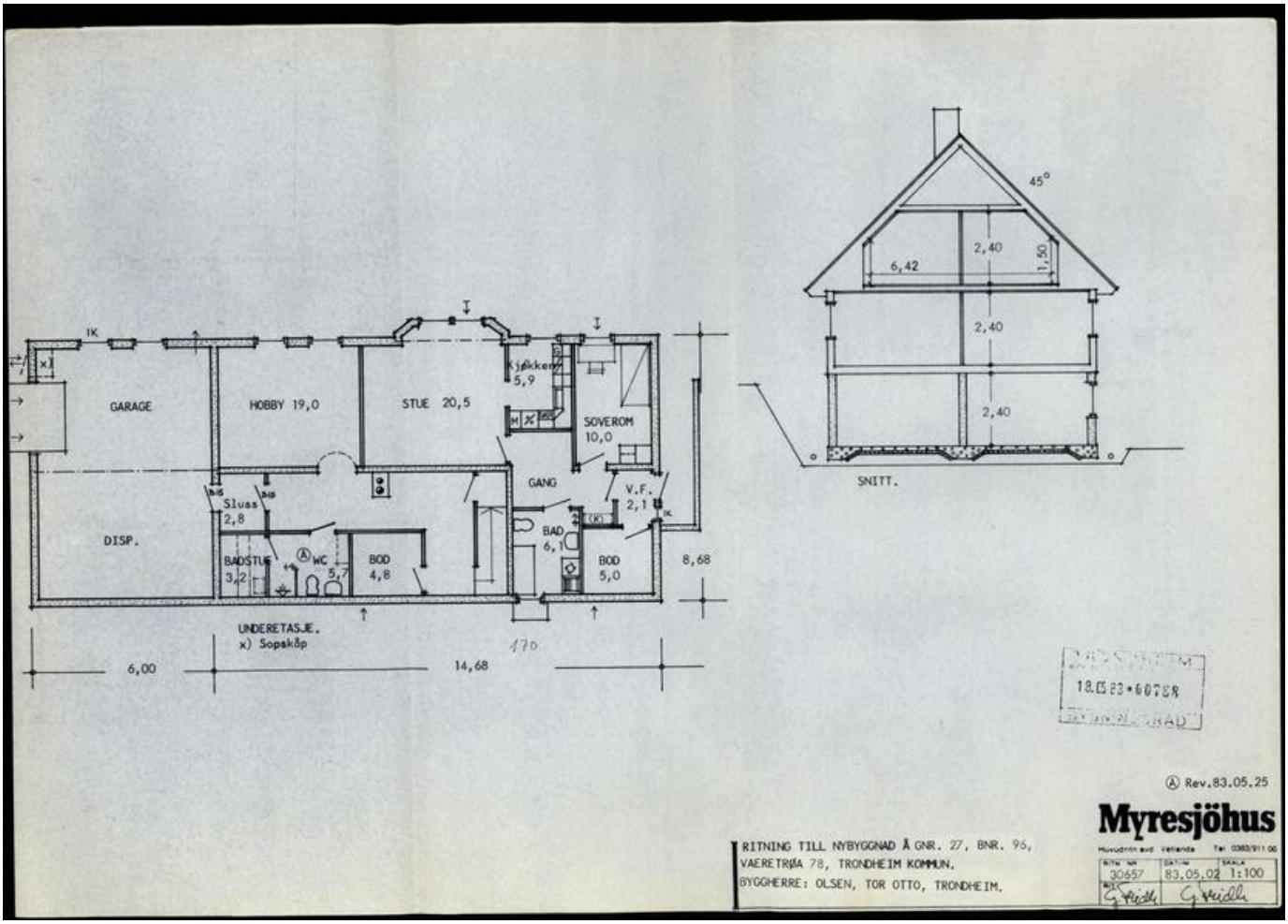
den 18.05.84

Bygningssjef

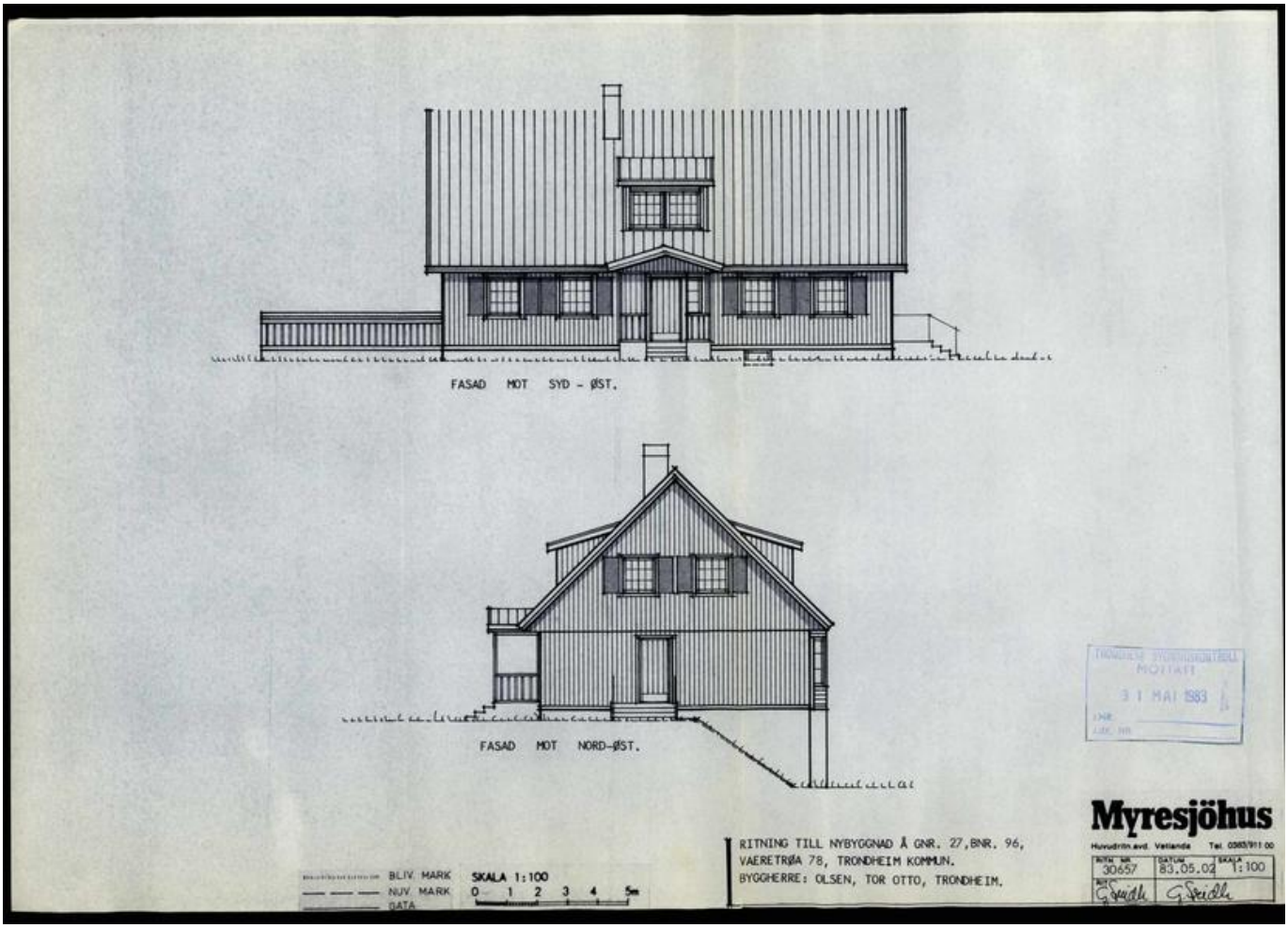
Tillatelsen

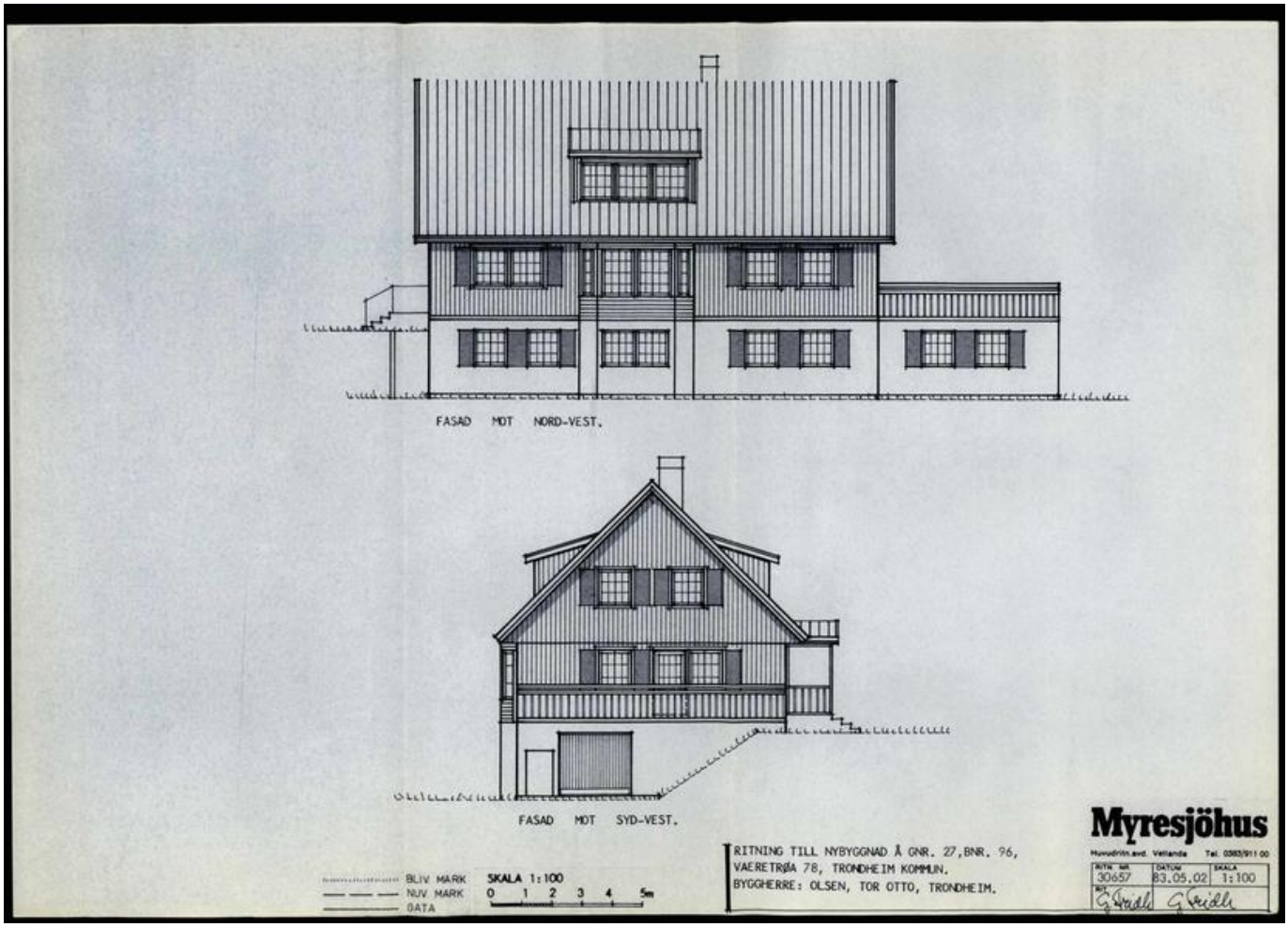

NORD - VEST


FASAD MOT SYD - ØST.
FASAD MOT NORD-ØST.
TRONDHEIM
18.05.83-00789
BYGNINGSRÅD
MOTTATT
31 MAI 1983
BLIV. MARK
NUV. MARK
GATA
SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 27,BNR. 96,
VÆRETRØA 78, TRONDHEIM KOMMUN.
BYGGHERRE: OLSEN, TOR OTTO, TRONDHEIM.
Myresjöhus
Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/911 00
RITN. NR. 30657
DATUM 83.05.02
SKALA 1:100


IK
GARAGE
HOBBY 19,0
STUE 20,5
Kjøkken
5,9
SOVEROM
10,0
GANG
V.F.
2,1
DISP.
Sluss
2,8
BADSTUE
3,2
WC
5,7
BOD
4,8
BAD
6,1
BOD
5,0
8,68
UNDERETASJE.
x) Sopskåp
6,00
14,68
45°
2,40
6,42
1,50
2,40
2,40
SNITT.
Rev.83.05.25
Myresjöhus
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 27, BNR. 96,
VÆRETRØA 78, TRONDHEIM KOMMUN.
BYGGHERRE: OLSEN, TOR OTTO, TRONDHEIM.
30657
83.05.02
1:100

Myresjöhus
Rev. 83.05.25
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 27, BNR. 96,
VÆRETRØA 78, TRONDHEIM KOMMUN.
BYGGHERRE: OLSEN, TOR OTTO, TRONDHEIM.
SKALA 1:100
ØVERETASJE.
SOVEROM 1
14,9
BAD
9,2
GANG 12,5
SOVEROM 4 12,2
SOVEROM 3
13,3
KONTOR
8,5
SOVEROM 2
15,9
ETASJE 1.
AREAL: 122,6 M²
8,86
/8,40/
VASK
9,7
GARD.
4,1
WC
2,7
HALL
15,3
ALLROM
23,4
KJØKKEN
18,5
STUE 42,7
ALTAN
14,86 /14,40/
SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5 m


FASAD MOT SYD - ØST.
FASAD MOT NORD-ØST.
TRONDHEIM STADSARKITEKTEN
MOTTATT
31 MAI 1983
BLIV. MARK
NUV. MARK
GATA
SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 27,BNR. 96,
VAERETRØA 78, TRONDHEIM KOMMUN.
BYGGHERRE: OLSEN, TOR OTTO, TRONDHEIM.
Myresjöhus
Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/911 00
RITN. NR. 30657
DATUM 83.05.02
SKALA 1:100
RITAD
GSkiöld
GODK.
GSkiöld


FASAD MOT NORD-VEST.
FASAD MOT SYD-VEST.
BLIV MARK
NUV MARK
DATA
SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 27,BNR. 96,
VAERETRØA 78, TRONDHEIM KOMMUN.
BYGGHERRE: OLSEN, TOR OTTO, TRONDHEIM.
Myresjöhus
Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/911 00
RITN. NR 30657
DATUM 83.05.02
SKALA 1:100

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **20.04.2026**

ORDRENR: 9140740

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**27**	**Bnr:**	**96**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Væretrøa 78, 7055 RANHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2728,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 2728,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 2887,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 2658,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 2658,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 2818,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2658,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2658,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2818,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 915,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 915,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 8327,00,- i mars 2026

SUM (norske kroner): 34768,00

Dato: 20.04.2026
Sak: Se første side

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 20.04.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Stav Gunn Berit	Væretrøa 78	5001.27.96.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen
Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	21.11.2022
Siste tilsyn utført	U0101	Utført	21.11.2022

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	19802	Utført	21.11.2022
Siste feiing utført	55288	Utført	21.11.2022

Avvik på eiendommen
Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Annet, se kommentarfelt:	19802	**Synlig isolasjon i toppen av skorstein.**	**21.11.2022**
Anm: Annet, se kommentarfelt:	55288	**Synlig isolasjon i toppen av skorstein. Dype fuger mellom elementene.**	**21.11.2022**
Anm: Slukkeutstyr mangler.	U0101		**21.11.2022**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

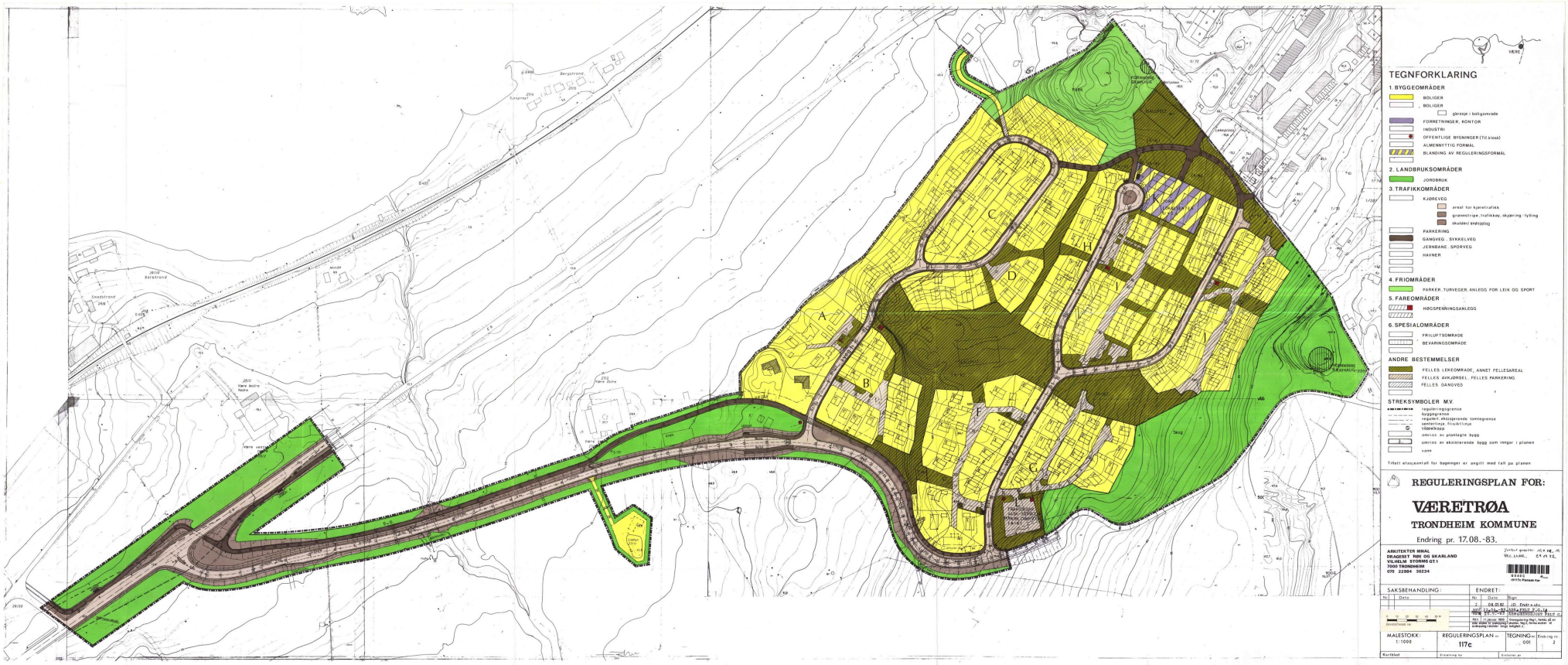
Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbrt.no

Epost feier@tbrt.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag

@brannogredningstjenesten


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
PARKERING
GANGVEG, SYKKELVEG
JERNBANE, SPORVEG
HAVNER
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
FELLES GANGVEG
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense
Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen
REGULERINGSPLAN FOR:
VÆRETRØA
TRONDHEIM KOMMUNE
Endring pr. 17.08.-83.
ARKITEKTER MNAL
DRAGSET RØE OG SKARLAND
VILHELM STORMS GT 1
7000 TRONDHEIM
075 22984 30234
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MALESTOKK:
1:1000
REGULERINGSPLAN nr.
117c
TEGNING nr.
001
Endring nr.
2

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**27**	**96**	**0**	**0**	Væretrøa 78, 7055 RANHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	682.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0117c	Væretrøa, reguleringsendring (22.2.1990)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0117f	Være Østre, Bergstua (13.12.2007)
r0117g	Være Østre, gnr. 27/2 (13.12.2007)
r20150048	Østre Være, del av gnr/bnr 27/2 (16.11.2017)
r20170002	Vestre Være, del av gnr/bnr 26/2 m.fl. Innfartsparkering (31.5.2018)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R117

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret 08.01.82
Stadfestet 05.08.82.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÆRETRØA

I GENERELLE FORHOLD

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

Området reguleres for følgende formål:

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

II AREALBRUK

1. Byggeområder

1.1 Boliger

- I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

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

1.2 Forretning/bolig

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

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

105929/96

2. Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift.

3. Trafikkområder

I trafikkområdene skal det anlegges:

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

4. Friområder

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

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

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

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

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

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

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

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

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

- Plasseringen skal være vist på bebyggelsesplan som følger byggemeldingen.

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

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

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

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

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

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

IV FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

000

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak					
	Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0	N
	Adresse:	Væretrøa 78 7055 RANHEIM				Målestokk 1:1000
	Annen info:					



Utskriftsdato: 20.04.2026

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Væretrøa 78, 7055 RANHEIM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	9 148 000,00 kr
Skatt	13 259,00 kr
Bunnfradrag	1 400 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Referat fra Generalforsamling Væretrøa Grendelag

tirsdag 24.mars 2026

***Sted**:* Folkets hus Ranheim

Til stede: notert i eget oppmøteark

ikke til stede:

Referent: Randi

Referat

Åpning av møte

Styret ønsket velkommen til årsmøtet. Alle fremmøtte ble oppfordret til å signere oppropet. Dagsorden ble enstemmig godkjent.

Konstituering

Følgende ble valgt:

- **Møteleder:** Lars Åge Nysæther
- **Referent:** Randi Selbekk Anderssen
- **Protokollunderskrivere:** Karin Rullefeldt (VT 18) og Bjørn Magne Smesrud (VT 89)
- **Tellekorps:** Arfinn Wolden (VT 135) og Morten Jøsslund (VT 102)

Gjennomgang av årsberetning

- **Gjennomgang av vinter- og sommervedlikehold**
  - Flere beboere ga uttrykk for at parkering i gaten er et tilbakevendende problem, både sommer og vinter.
  - Det kom innspill om å avvikle hengerparkering og i stedet bruke området til fellesparkering. Videre ble styret oppfordret til å innføre et strengere parkeringsregime, inkludert vurdering av sanksjoner som parkeringsavgift, bøter eller borttauing. Styret tar innspillene til etterretning og vil vurdere parkering i området som helhet.
- **Busstraséen**
  - Trondheim kommune har opplyst at utbedring av busstraséen skal vurderes i 2026. Styret har ikke mottatt prosjektplan eller detaljer knyttet til eventuell utbedring.
  - Styret har også etterspurt avtaler for beboere nærmest traséen, i områder hvor det tidligere har oppstått konflikter. Trondheim kommune har per dags dato ikke oversendt noen konkret avtale.
- **Nytt kryss ved Væresveien**
  - Styret etterspurte møtedeltakernes tilbakemelding av det nye krysset ved Væresveien. En beboer ga uttrykk for at tiltaket oppleves som en forbedring.Det ble også påpekt at krysset kan være noe mørkt på vinterstid, og at bilister da må være ekstra oppmerksomme på trafikkanter, spesielt syklister som kan komme i høy hastighet.
- **Vann, avløp og overvann**

- I 2025 ble det levert en vurdering og tiltaksplan fra Asplan Viak. Styret har aktivt brukt anbefalingene og allerede gjennomført flere tiltak.
- Området med mest fokus fremover er drenering. Drenering er mest problematisk på vinterstid på grunn av frost. Vann dreneres dårlig og renner over plener, veier m.m. Tiltak mot dette presenteres i egen sak.

- **Regnskap og budsjett**
  - Kasserer gjennomgikk regnskapet for 2025. Regnskapet ble enstemmig vedtatt.
  - Videre ble budsjett for 2026 gjennomgått og enstemmig vedtatt.
  - Det ble gitt en kommentar til posten for forvaltning av grøntareal og skog, som er relativt lav. Dette skyldes plan om dugnadsarbeid og bruk av eksisterende ressurser, blant annet flytting av trær innenfor fellesområder.

Sak 1: Tiltaksplan drenering, vei og parkering 2026

- Styret presenterte tiltaksplan for drenering, vei og parkering for 2026. Bakgrunnen for saken er et økende behov for utbedring av overvannshåndtering og drenering i flere områder i nabolaget. Styret har benyttet Asplan Viak til faglig vurdering og forslag til tiltak.
- Pkt.1: Drenering i området 3 langs nr.78-90-80-81-82
  - Det har vært gjennomført flere befaringer i området sammen med entreprenør, samt dialog med berørte beboere om vannproblematikken. Hovedutfordringen vurderes å være todelt:
    → Vann fra snøsmelting
    → Store vannmengder som renner inn i området fra vei opp mot VT 86
  - Eksisterende sandfangkummer i veien fungerer dårlig da vannet ikke når frem til dem. Etablering av nye kummer i veien vurderes som svært kostnadskrevende, og alternative løsninger er derfor vurdert. Fresing i gaten anses å ha begrenset effekt om vinteren på grunn av isdannelse. Alternativ vannføring mellom VT 80 og VT 81 til sandfang i busstraséen vil kreve geoteknisk vurdering av grunnforholdene, samt reetablering av murer i etterkant. Asplan viak anbefaler:
    - Rette opp de to eksisterende sandfangkummene slik at vannet ledes til disse
    - Etablere en føringskant i overkant av gaten mot vei ved VT 86 for å hindre at vann renner inn i området VT 78–82.
  - Underveis i generalforsamlingen ble det diskutert at utfordringene rundt drenering og overvann er mest pressende på høst under storm og vinter ifb. store snøfall/is.
  - Innspill fra beboere om å utsette tiltak og heller spare opp penger til nedgraving av skikkelig kummer Styret har mottatt tilbud fra entreprenør med en opsjon på prosjektering av overvannshåndtering. Styret kan utløse opsjon om beboerne ønsker en detaljert plan. Beboerne ønsker mer detaljer og enda bedre kommunikasjon om tiltakene som skal iverksettes fremover.
- Pkt.2: Etablering av parkeringsplass ved VT169 og asfaltering av snuhammer
  - Gaten mellom VT 164 og VT 169 er svært smal, noe som gjør parkering utfordrende. Etter innspill fra beboerne foreslo styret å etablere tre parkeringsplasser ved snuhammer ved VT 169
  - Snuhammer har i dag svært dårlig asfalt og foreslås reasfaltert samtidig.
  - Beboerne presiserte viktigheten av at de nye plassene skiltes som **gjesteparkering**, slik at de ikke benyttes til permanent parkering.
- Pkt.3: Utbedring av sving ved VT156
  - Veien og svingen ved VT 156 og mot VT 164–169 er svært trang. Forholdene gjør det utfordrende for større kjøretøy å komme frem, inkludert brøyting om vinteren. Styret foreslo å øke veibredden og radiusen i svingen.
  - Det kom ingen innspill til dette punktet.
- Pkt.4: Asfaltering av containeroppstilling ved gangsti mot Sjølyst

    - I 2024 ble det etablert ny drenering og grusing ved containerplassen. Bruk av container fører imidlertid til at grus og stein forskyves, og området blir ujevnt. Styret foreslår å planere plassen på nytt og legge 5–10 cm asfalt.
    - Det kom forslag om å vurdere flytting av container. Styret informerte om at det har vært vurdert tidligere og at dagens plassering anses som best egnet.
- Alle foreslåtte tiltak ble enstemmig vedtatt.

Valg

Valgperioden i styret er to år. For å sikre kontinuitet er tre verv på valg hvert år. Følgende verv var på valg i år, og alle ble gjenvalgt for to nye år:

- **Styreleder:** Joakim Johansson (VT 68)
- **Styremedlem:** Randi Selbekk Anderssen (VT 128)
- **Kasserer:** Bjørn Kristian Rist (VT 37)

Følgende styremedlemmer var ikke på valg:

- Greta Haugberg (VT 33)
- Stig Haugen (VT 15)
- Carl Frederik Sørensen (VT 161)

Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

3. Årsberetning 2025

Det er i 2025 gjennomført 9 styremøter, en god del befaringer og en generalforsamling i mars.

3.1 Generell drift og vedlikehold

3.1.1 Vintervedlikehold

Grendelaget har avtale med Christian Støre for brøyting og strøing. Revidert avtale inngått i 2024. Vi har ikke for sesongen 24/25 mottatt klager på utført arbeid, kun enkelte henvendelser med tanke på responstid ved stort snøfall/glatte veier. Også i år har det vært noen utfordringer der kjøretøy har vært parkert ute i gata. Beboere oppfordres til å parkere nærmere hekker/veiskulder slik at traktor kan passere. Styret vil takke beboere som melder inn behov for strøing/brøyting. Slik kan vi sammen få en bedre tjenesteleveranse i gater og veier.

3.1.2 Sommervedlikehold

Grendelaget har over tid utviklet et godt samarbeid med TMV, Trondheim Montering og Vedlikehold, mht levering av sommervedlikehold i Væretrøa. Flere av personene som utfører ulike oppgaver, bl.a. gressklipping, her jobbet med dette i flere år, noe som gir stabilitet i kvalitet og effektiv gjennomføring. Avvik som oppstår blir raskt fulgt opp og rettet.

Sandopptak (maskin-kosting med traktor) i gatene ble også utført på våren, tilbakemeldinger viser at dette er en jobb mange beboere setter stor pris på. Det bemerkes at det er sandopptak av vinterens strøsand vi har bestilt, ikke feiing. Feiing av fortauene er den enkelte beboers ansvar.

Ved Kroken (tidligere traktorgarasjen) mot fylkesveien har vi fjernet alt av ugress og kratt som har spredd seg der de siste årene. Planen er å holde ugress der ned og komme endelig i gang med ny beplantning med busker og trær.

Styret har også jobbet med kartlegging av uønskede og svartlistede planter og trær som vokser i området. Dette kommer vi til å jobbe videre med og kommer tilbake med mer informasjon om hvordan beboerne kan bidra til at vi begrenser omfanget av slike planter.

Når det gjelder busker og trær på egne tomter, har styret oppfordret beboerne om at vegetasjon som grenser til fellesveier, fellesareal og gangveier, beskjæres gjennom sommeren, slik at vegetasjon ikke henger ut i gang/veibane og hindrer gående, syklende og kjørende. Dette er også viktig med tanke på trafikksikkerhet.

Containere for hageavfall: Omfang og plassering av hageavfallskonteinere har fungert som forventet i 2025, styret vil regulere kapasiteten fortløpende basert på løpende behov fra beboerne.

3.1.3 Vårdugnad og andre arrangement

Den 28.april gjennomførte vi i tradisjon tro årets vårdugnad. Dugnaden ble primært brukt til vanlig rydding og vedlikehold i grendelaget, med fjerning av rask og hageavfall, rydding av en del kratt osv.

SAKSPAPIRER TIL GENERALFORSAMLING I VÆRETRØA GRENDELAG

TIRSDAG 24.MARS 2026 KL. 19.00-21.00

STED: Folkets hus, Ranheim, sal B

Dagsorden:

1. Opprop, godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Konstituering, valg av møteleder, referent, protokollunderskrivere og tellekorps
3. Årsberetning
4. Regnskap 2025
5. Styrets forslag / Innkomne forslag
6. Budsjett 2026
7. Valg

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

VEL MØTT!

STYRET

til alle medlemmer om å respektere gjeldende regler og skilting slik at vi får optimale forhold for alle brukere.

Det ble også i 2025 gjennomført lovpålagt kontroll av apparater og utstyr på begge lekeplassene. Fire såkalte A-feil/avvik ble rettet umiddelbart, øvrige avvik rettes til våren.

Forbedring av lekeplassene ble utført i 2025. Blant annet ble humpedisse byttet ut, reparert tak m.m. Styret mener fellesarealene fremstår som representative for området.

3.1.7 Sandfangkummer

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

3.1.8 Asfaltering og vei

Styret har de siste årene sendt gjentatte henvendelser til Trondheim Bydrift om oppgradering av den gjenstående delen av busstraseen. I mars 2024 fikk vi svar fra Bydrift om at det må foreligge en avtale mellom de nærmeste beboerne på oversiden av veien (hvor det oppstod konflikt sist) før dette arbeidet kan tas inn i vedlikeholdsplanen til kommunen. Styret prøvde å få en dialog med kommunen om hvordan en slik avtale skulle etableres, men dette stoppet opp pga manglende respons fra kommunen. I august 2025 fikk vi etter gjentatte purringer omsider svar fra kommunen, hvor de igjen viste til at det måtte foreligge en avtale om at nærmeste naboer selv tar ansvar og kostnader for utbedring av egne støttemurer. Videre ba de om en bekreftelse fra grendelaget med en liste over beboerne dette gjelder.

Etter dette gjennomførte grendelaget en befaring sammen med beboerne i nr 78 og 80, hvor saken ble diskutert. Disse beboerne henviste til tidligere historikk i denne saken, men var også positive til at veien skal utbedres og at de skal ta ansvar for egne murer. Samtidig ønsker de en beskrivelse fra kommunen om hvordan prosjektet skal gjennomføres og hva en avtale eventuelt vil inneholde. Styret er svært opptatt av at vi fokuserer på fremdrift i dette arbeidet fremfor tidligere historikk. Etter befaringen svarte vi kommunen om hvilke adresser det gjelder, og at disse er innstilt på å gjøre utbedringer av egne murer, men at de også ønsker nevnte informasjon fra kommunen. Den 13. oktober fikk vi svar fra kommunen om at prosjektet er lagt inn på lista for 2026, og de skriver videre:

«Dette betyr ikke at dette tiltaket vil bli gjennomført i 2026, men at vi vil ta en ny vurdering av hvilke tiltak et slikt prosjekt vil medføre. Når vi har noe konkret vil vi kontakte deg.»

Denne mailkorrespondansen ligger nå tilgjengelig på fellesområdet på hjemmesiden vår, i undermappa «Busstraséen».

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

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

Det var planlagt St.Hans feiring i juni men på grunn av været ble det avlyst.

30.november arrangerte vi julegrantenning på Leketrøa, men servering av gløgg og pepperkaker til barna og gluhwein til de voksne. Julegrantenninga har etablert seg som en førjulstradisjon som både store og små setter pris på. Det ble et svært hyggelig arrangement med veldig godt oppmøte.

3.1.4 Skogforvaltning

Styret har i 2025 hatt mindre behov for skogforvaltning siden mye ble gjort i 2023. Replanting av furu og hekk i området ved Kroken (tidligere kalt Traktorgarasjen) har dessverre ikke vært en stor suksess. Furuplanter og hekkpanter har til dels blitt kvalt av ugress, eller tørket ut.

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

3.1.5 Belysning

Vi har også gjennom 2025 byttet noen pærer på gatelys vi selv har ansvaret for. Vi har inngått avtale med elektriker om å bytte noen armaturer (til LED) på stien ned fra fotballbanen (ved «akebakken»). Dette skulle egentlig blitt gjort i 2025, men har blitt forsinket og blir gjort i løpet av våren 2026. Videre utskiftning av gamle armaturer vi har ansvar for selv vil bli vurdert, men vi ser ikke for oss større investeringer her på kort sikt.

Vi skiftet armaturer på lysene ved fotballbanen i 2024. Det gjenstår fortsatt å justere vinkelen på armaturene justeres noe for å konsentrere lysene mer mot banen, og dette vil vi forsøke å få gjort i løpet av året.

Grendelaget overtok eierskapet til gatelysene i nedre del sommeren 2023. I denne delen av grendelaget fikk vi etter hvert fått en del utfordringer med belysningen, med gjentakene jordfeil og sikringsbrudd. Årsaken til dette er svakheter i lysnettet i nedre del, som elektriker (Vintervoll) har avdekket gjennom målinger. Vi har ikke opplevd store utfordringer og har hatt stabil drift av gatelysene gjennom 2025, men dersom problemene melder seg igjen må vi vurdere tiltak. I ytterste konsekvens vil dette kunne medføre utskiftning av ledningsnett i dette området der hvor behovet er størst.

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

3.1.6 Lekeplasser, fellesareal og parkering

Styret har også i 2025 satt opp nye skilt rundt om i feltet, dette arbeidet pågår kontinuerlig etter behov der det er nødvendig eller hensiktsmessig for trygg trafikk og ferdsel. Vi gjentar oppfordringen

4. Regnskap 2025

Væretrøa Grendelag		Regnskap for 2025			
		REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	AVVIK	REGNSKAP 2024
Inntekter					
Fordringer innbetalt			0	0	
Renter Fondskonto	8	56 794	40 000	16 794	49 128
Renter Driftskonto	7	7 786	10 000	-2 214	11 449
Ekstraordinære inntekter		361	8 000	-7 639	17 550
Innbetalt grendelagsavgift	(1)	1 252 500	1 252 500	0	1 154 500
Innbetalt purregebyrer		35	0	35	105
Sum Inntekter		1 317 476	1 310 500	6 976	1 232 732
Driftskostnader					
Vedlikehold vann/kloakk	(10)	0	25 000	25 000	69 096
Strøm (el-kraft og nettleie)		13 607	15 000	1 393	15 242
Komm. avgifter (septiktømming)		0	0	0	0
Komm. avgifter (eiendomsskatt)		0	15 000	15 000	0
Forsikring		3 615	3 200	-415	6 719
Kontor	(2)	15 873	15 000	-873	17 112
Styrearbeid	(3)	48 000	48 000	0	48 000
Drift El-anlegg	(12)	1 349	60 000	58 651	65 524
Sosiale utgifter		0	5 000	5 000	13 294
Diverse		0	10 000	10 000	3 017
Konsulent honorar	(4)	0	20 000	20 000	11 062
Innkreving grendelagsavgift		6 943	6 500	-443	6 632
Bankgebyr Fondskonto		2 204	2 500	297	2 211
Bankgebyr Driftskonto		2 826	3 000	174	2 897
Anlegg Drift Vinter		112 568	115 000	2 433	112 500
Anlegg Drift Sommer	(5)	419 762	410 000	-9 762	374 070
Anlegg Investering	(6)	439 675	500 000	60 325	251 519
Vedlikeh. lekeplass/fotballbane	(11)	44 197	10 000	-34 197	0
Forvaltning av grøntareal/skog	(9)	0	30 000	30 000	39 813
Trafikksikkerhet		0	5 000	5 000	1 889
Sum driftskostnader		1 110 618	1 298 200	187 582	1 040 595
Resultat		206 858	12 300		192 137

Balanse

Driftskonto	(7)	204 744			85 465
Fondskonto	(8)	1 623 451			1 329 806
Sum eiendeler		1 828 195			1 415 271
Kortsiktig gjeld					
Langsiktig gjeld					
Egenkapital		1 828 195			1 415 271
Sum gjeld og EK		1 828 195			1 415 271

3.1.9 Vann, avløp og overvannsproblematikk

Vi opplever utfordringer med overvann både langs veier og friarealene flere steder, særlig i perioder med mye nedbør. Dette problemet må vi forvente vil tilta i tida fremover. Blant annet ble det både i 2023 og 2024 gjennomført befaring med beboere langs gata på strekningen mellom nr 78-81, hvor flere av eiendommene opplever at vann renner inn fra veien ved mye nedbør. Styret fulgte opp dette i 2025 med orientering og budsjettering av tiltak som foreslås gjennomført i 2026. Se egen rapport fra Asplan Viak som også ligger tilgjengelig på medlemsrådet på hjemmesiden til grendelaget (under mappa Vann, avløp og drenering).

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

Område 1 ligger i øverste sydøstlige felt langs nr. 161-162-163. Her ble tiltak påbegynt i 2024, og ferdigstilt i 2025.

Område 2 ligger langs nr. 83-84-86

- Mye av vannet som ledes til område 3 går gjennom eiendommene i område 2. I krysset hvor område 2 og 3 møtes viser analysene at det er et stort nedbørsfelt som strekker seg opp til Eivind Åhlbergs vei. Gitt at sandfangkummer fungerer i dette området vil mye av overvannet ledes i avløpsrørene.
- Tiltak: Vurdering fra entreprenør er at drenering fungerer tilstrekkelig i dette området. Videre tiltak her har ikke vært vurdert som nødvendig.

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

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

Forslag: Regnskap 2025 i henhold til vedlegg godkjennes.

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

5. Styrets forslag / Innkomne forslag

Sak 1

Tiltaksplan for drenering, vei og parkering i 2026

1. Drenering i område 3 langs nr. 78-79-80-81-82
   Det har vært flere befaringer i området med entreprenør samt samtaler med beboere i området om vannproblemet. Hovedproblemet synes å være todelt: ved snøsmelting og med mye vann som kommer inn mot området fra veg opp mot VT 86. Sandfangkummene i veien er lite funksjonelle siden vannet ikke når disse. Etablering av kummer i vei har en veldig høy kostnad, og det vurderes derfor andre løsninger. Fresing i gaten vil ha liten effekt om vinteren pga isdannelse. Alternativ vannføring mellom VT80/VT81 til sandfang i busstraseen vil kreve vurdering av grunnforhold av geotekniker samt at murer må reetableres i ettertid.

   Styret har derfor blitt anbefalt i første omgang at de to eksisterende sandfangkummene blir rettet opp slik at vannet går til disse. Det er også anbefalt av entreprenør og lage en føringskant i overkant av gata mot veg mot VT86 for å hindre at vannet renner inn i gaten 78-82.

2. Etablering av parkeringsplass ved VT 169 og asfaltering av snuhammer.
   Det er veldig smalt i gaten fra VT164-VT169, noe som gjør parkering i gaten utfordrende. Styret foreslår derfor, etter innspill fra beboere i gata, å etablere tre parkeringsplasser ved snuhammer VT169. Asfalten i snuhammer er i veldig dårlig forfatning og bør bli reasfaltert samtidig med etablering av parkeringsplass.

3. Utbedring av sving ved VT156
   Vei og sving ved 156 og mot VT164-VT169 er veldig trang, noe som gjør at større kjøretøy har utfordring med fremkommelighet, inkludert brøyter. Styret ønsker derfor å øke bredden på veien samt øke radiusen i svingen.

4. Asfaltering av kontaineroppstilling ved gangsti mot Sjølyst.
   Det ble i 2024 etablert ny drenering/grusing ved kontaineroppstillingen. Parkering av kontainer graver dessverre opp stein og grus slik at området blir ujevnt og stadig mer krevende å sette igjen kontainer. Styret ønsker derfor å få planert plassen på nytt, og så legge 5-10 cm asfalt. Alternativet er å støpe en platt, men det kan være krevende siden plassen er i en bakke. Dreneringen gjør at området skal ha stabil grunn, og mindre risiko for oppsprekking ved levering/henting av kontainer.

Kostnadsoverslag

Regnskapet er revidert og godkjent

Væretrøa, 17.03.2025

Anne Brit Vigen	Lars Åge Nysæther	Bjørn Kristian Rist
Revisor	Revisor	Kasserer

Væretrøa Grendelag
Noter til regnskapet 2025

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

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

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

(4) *Konsulenthonorar*
Ingen konsulenttjenester gjennom 2025

(5) *Anlegg Drift Sommer*
Betalt kr. 260.001 i sommervedlikehold (etter avtale)
Betalt kr. 56.919 i tilleggstjenester til TMV (Trimming av hekk, kosting, sandopptak, ekstra gressklipping, lekeplass)
Betalt kr. 102.843 til Retura for kontainerleie

(6) *Anlegg Investering*
Planlagt og gjennomført forbedret dreninger/håndtering av overvann: Kr 439.675
Videre tiltak planlegges gjennomført i 2026

(7) *Balanse Driftskonto*
Inngående balanse: kr. 130 686
- *Retur Fondsavsetning: kr. 100 000 (midlertidig plassering høyrentekonto)*
- *Renteinntekt (kr. 7.786) /gebyr (kr. 2.826) Fondskonto: Renteinntekt (kr 56 794)/gebyr (kr 2 204)*
- *Resultat 2025: kr. 206.858*

Utgående balanse: kr. 204.744

(8) *Balanse Sparekonto/Fastrentekonto*
Inngående balanse: kr. 1.476.722,79
+ *Renteinntekt: kr. 56 794*
- *Retur Fondsavsetning: kr.100 000 (midlertidig plassering høyrentekonto)*
+ *Årsresultat 2024: kr 192 137*
- *Gebyr: kr. 2.204*

Utgående balanse: kr. 1.623.450,79

(9) *Forvaltning av grøntareal/skog*
Ingen tiltak gjennomført i 2025 - planlegges tiltak 2026

(10) *Vedlikehold vann/kloakk*
Ingen tiltak nødvendig i 2025

(11) *Vedlikeh. lekeplass/fotballbane*
Mer forbruk enn budsjettert - etter kontroll gjort av tredjepart ble det gjennomført tiltak i henhold til rapport.

(12) *Drift El-anlegg*
Ingen tiltak nødvendig i 2025 - planlegges tiltak i 2026

6. Budsjett 2026

Væretrøa Grendelag		Budsjett for 2026			
		REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	AVVIK	BUDSJETT 2026
Inntekter					
Fordringer innbetalt			0	0	0
Renter Fondskonto		56 794	40 000	16 794	50 000
Renter Driftskonto		7 786	10 000	-2 214	5 000
Ekstraordinære inntekter		361	8 000	-7 639	5 000
Innbetalt grendelagsavgift	(1)	1 252 500	1 252 500	0	1 252 500
Innbetalt purregebyrer		35	0	35	0
Sum inntekter		1 317 476	1 310 500	6 976	1 312 500
Driftskostnader					
Vedlikehold vann/kloakk	(2)	0	25 000	25 000	20 000
Strøm (el-kraft og nettleie)		13 607	15 000	1 393	15 000
Komm. avgifter (septiktømming)		0	0	0	0
Komm. avgifter (eiendomsskatt)		0	15 000	15 000	0
Forsikring		3 615	3 200	-415	4 000
Kontor	(3)	15 873	15 000	-873	15 000
Styrearbeid	(4)	48 000	48 000	0	48 000
Drift El-anlegg	(5)	1 349	60 000	58 651	30 000
Sosiale utgifter		0	5 000	5 000	5 000
Diverse		0	10 000	10 000	10 000
Konsulent honorar	(6)	0	20 000	20 000	15 000
Innkreving grendelagsavgift		6 943	6 500	-443	7 000
Bankgebyr Fondskonto		2 204	2 500	297	2 500
Bankgebyr Driftskonto		2 826	3 000	174	3 000
Anlegg Drift Vinter	(7)	112 568	115 000	2 433	120 000
Anlegg Drift Sommer	(8)	419 762	410 000	-9 762	430 000
Anlegg Investering	(9)	439 675	500 000	60 325	610 000
Vedlikeh. lekeplass/fotballbane	(10)	44 197	10 000	-34 197	30 000
Forvaltning av grøntareal/skog	(11)	0	30 000	30 000	40 000
Trafikksikkerhet		0	5 000	5 000	15 000
Sum driftskostnader		1 110 618	1 298 200	187 582	1 419 500
Resultat	(12)	206 858	12 300		-107 000

Det er innhentet tilbud fra entreprenør på de ulike tiltakene:

- Drenering VT 78–82: **311 500 kr**
- Parkeringsplasser og snuhammer VT 169: **170 900 kr**
- Utbedring av sving ved VT 156: **82 000 kr**
- Asfaltering containeroppstilling: **41 500 kr**

Totalt kostnadsoverslag: **605 900 kr**

Styret gjør oppmerksom på at endelig kostnad kan avvike noe, men vurderes å ligge innenfor rimelige rammer basert på mottatte tilbud.

Forslag:

Tiltakene gjennomføres som foreslått fra styret

Det stemmes «JA» eller «NEI»

Styrets innstilling er «JA».

7.Valg 2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling i Væretrøa Grendelag 2026

Valgkomiteen har gjennomført dialog med styreleder og de styremedlemmene som er på valg. På bakgrunn av denne dialogen har valgkomiteen besluttet å innstille på gjenvalg av de som er på valg, og som har bekreftet at de er villige til å fortsette i sine verv.

Valgtid i styret er to år. For å sikre jevn utskifting av styremedlemmer er det ønskelig at tre verv er på valg hvert år. I år er følgende tre verv på valg, og alle har takket ja til ny periode på to år.

Forslag til møteleder og referent:

Møteleder: Velges på GF
Referent: Velges på GF

Innstilling

Styret

Styreleder: Joakim Johansson VT 68 (gjenvelges for 2 år)
Styremedlem: Randi Selbekk Anderssen VT 128 (gjenvelges for 2 år)
Kasserer: Bjørn Kristian Rist VT 37 (gjenvelges for 2 år)
Styremedlem: Greta Haugberg VT 33 (ikke på valg)
Styremedlem: Stig Haugen VT 15 (ikke på valg)
Styremedlem: Carl Frederik Sørensen VT 161 (ikke på valg)

Revisorer:
Lars Åge Nysæther VT 159
Anne Brit Vigen VT 71

Valgkomité:
Anders Meland VT 8 (ikke på valg)
Lars Erik Wetterwald VT49 (ikke på valg)

Valgkomiteen takker for tilliten og ønsker styret lykke til med arbeidet i året som kommer.

Trondheim, 2. mars 2026

Valgkomiteen

Anders Meland
Lars Erik Wetterwald

Forslag:

Nytt styre i henhold til valgkomiteens innstilling vedtas.

Det stemmes «**JA**» eller «**NEI**»

Valgkomiteens innstilling er «**JA**»

Noter

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

(2) Vedlikehold vann/kloakk
Vedlikehold vann/kloakk

(3) Kontor
6 medlemmer i styret a kr. 2.000.
Også inkludert i denne posten er postboksleie, leie av Folkets hus, trykkeriutgifter etc.
(4) Styrearbeid
6 medlemmer i styret a kr. 8.000.

(5) Drift El-anlegg
Redusert noe grunnet forventet lavere aktivitetsnivå

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

(7) Anlegg drift Vinter
Forventes prisjustert i 2026

(8) Anlegg Drift Sommer
Fastpris på tjenester fra TMV på kr 260.001 ink mva. i 2025 - forventes prisjustert i 2026
Ink. Klipping av felles arealer, kosting/sandopptak, kosting av fotballbane.
Containerleie / tømming kr 100.000
Tilleggstjenester/uforutsett kr 50.000

(9) Anlegg Investering
Se egen sak i årsberetningen for detaljert info

(10) Vedlikeh. lekeplass/fotballbane
Vedlikehold lekeplasser og fotballbane. Økt i 2026 grunnet utbedringer og vedlikehold av lekeplasser

(11) Forvaltning av grøntareal/skog
Hogst, rydding og replanting av trær. Økt i 2026 grunnet plan om utbedringer.

(12) Resultat
Det budsjetteres med underskudd grunnet overskudd i 2025 som følge av tiltak og investeringer som ble utsatt fra 2025 til 2026

Forslag:
Budsjett 2026 i henhold til vedlegg godkjennes.

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

Årsmøtet er hevet og vi takker for oppmøtet.

Ordet fritt og mulighet for å stille spørsmål til styret

5. Tor Otto Olsen eventuelt ektefelle eller barn som får eiendommen gnr. 27 bnr. 96 overdratt forplikter seg til innen 4 - fire - år fra utstedelsen av dette skjøtet å ha bygget ferdig bolighus på eiendommen gnr. 27 bnr. 96 .

Hvis så ikke har skjedd har Håkon Wæhre rett til å kjøpe tilbake eiendommen gnr. 27 bnr. 96 på samme betingelser som nevnt i pkt.3.

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

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

Ranheim den 24-11-82

Som selger

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

1. Tor Leiran Johnsen
Persnr. 110747 [redacted]
Adr. Bautav. 7 7059 Ryptvingen

2. Sveen Hemmestad
Persnr. 190644 [redacted]
Adr. Søndre Heesobakken 12A, 7078 Saupstad

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

Tor Otto Olsen
kjøper

Kari Olsen
ektefelle av kjøper

Dokumentavgift kr. 1570.-

DAGBOKFØRT
29 DES 82 21172
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

SKJØTE

v/ Væretrøa 78

Undertegnede Håkon Wæhre adr. Være Ø 7053 Ranheim personnr. 140442 [redacted] skjøter og overdrar til Tor Otto Olsen personnr. 100344 [redacted] min eiendom gnr. 27 bnr. 96 i Trondheim kommune for en kjøpesum stor kr. 10.300.- som erlegges kontant mot utstedelse av dette skjøtet.

Særlige bestemmelser:

1. Tor Otto Olsen og senere eiere av gnr. 27 bnr. 96 plikter å tre inn som medlem i Grendelaget Væretrøa med de forpliktelser av en hver art dette medfører.

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

Untatt herfra er eventuelle gjeldsforpliktelser som måtte hefte på gnr. 27 bnr. 96 og som skyldes denne eiendommens andel av fellesomkostninger i forbindelse med utbyggingen av boligområdet Væretrøa og som ved utstedelse av dette skjøtet ikke er oppgjort.

Tor Otto Olsen plikter da å overta en panteobligasjon pålydende det aktuelle beløp utstedt til bank.

3. Inntil Bygningskontrollen i Trondheim har utstedt ferdigattest for det bolighuset som Tor Otto Olsen bygger på eiendommen gnr. 27 bnr. 96 har Håkon Wæhre forkjøpsrett til eiendommen gnr. 27 bnr. 96 til en pris på kr. 10.300 — med tillegg av den faktiske andel av felleskostnadene for utbyggingen av boligområdet Væretrøa inkludert kostnadene for felles areal som faller på eiendommen gnr. 27 bnr. 96 .

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

Denne forpliktelsen gjelder ikke hvis eiendommen gnr. 27 bnr. 96 overdras til ektefelle eller barn til Tor Otto Olsen .

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

Forkjøpsretten opphører fra samme dato som ferdigattest for bolighuset utstedes.

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

4. Tor Otto Olsen eventuelt ektefelle eller barn som får eiendommen gnr. 27 bnr. 96 overdratt forplikter seg til innen 1 - et - år fra utstedelsen av dette skjøtet å ha påbegynt bygging av bolighus på eiendommen gnr. 27 bnr. 96 .

Med oppstarting forstås utgraving av tomt.

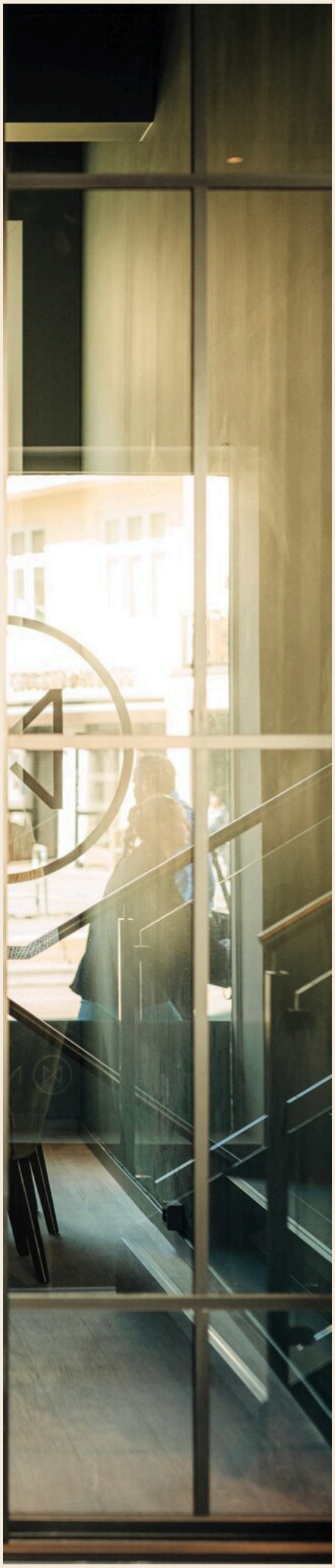
Hvis så ikke har skjedd har Håkon Wæhre rett til å kjøpe tilbake eiendommen gnr. 27 bnr. 96 på samme betingelser som nevnt i pkt.3.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

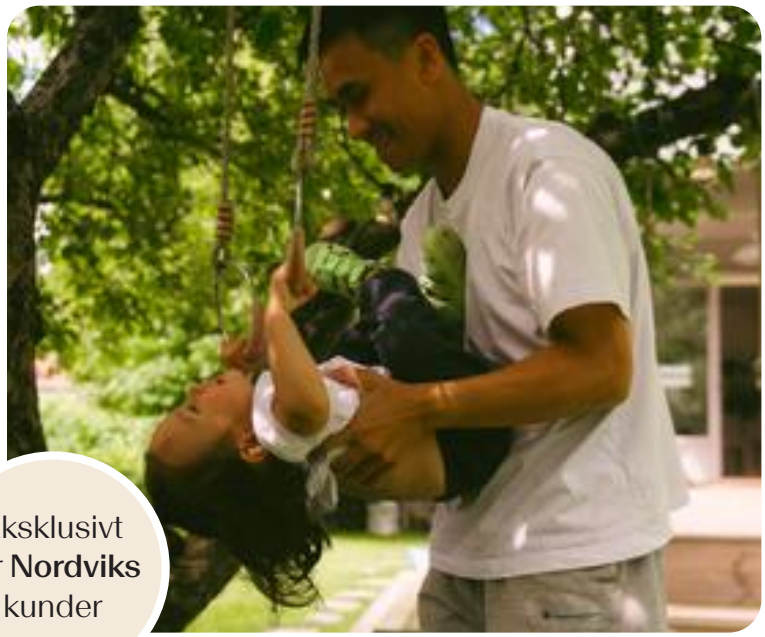


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0037/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Væretrøa 78 7055 RANHEIM
Matrikkel: Gnr 27, bnr 96 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306