

Velkommen til

Anne Hogstads veg 3, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anne Hogstads veg 3
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 790 000,-
Omkostninger	kr	195 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 985 840,-

BRA/ BRA-i	146 / 140 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eierform	Enebolig (eierseksjon)
Byggeår	2016

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Anne Hogstads veg 3, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 318, Snr. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 790 000,-
Omkostninger	kr	195 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 985 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 002 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 194 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 195 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
En oversikt over kommunale avgifter fra September 2025 og frem til August 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet på 2.065,- er for August 2026. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

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, 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.

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 146 m²
TBA: 25 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Enebolig

Parkering
Carport, samt oppstillingsplass i front av denne.

Det er også installert elbillader i carporten.

Selger opplyser om følgende vedr. elbillader:
Eksisterende elbillader er tilpasset et spesifikt bilmerke og vil ikke medfølge i handelen. Selger vil før overtakelse erstatte denne med en ny elbillader med standard Type 2-tilkobling. Laderen vil bli montert av registrert elektrovirksomhet, og dokumentasjon/ samsvarserklæring vil foreligge.

Det foreligger avtale vedr. parkering og adkomst over naboeiendom, for å kjøre over naboeiendommen etc. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger også en tinglyst erklæring vedr. felles vedlikeholdsansvar, samt adkomstrett fra når eiendommen ble fradelt. Denne ligger også vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 318, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 566 m². Tomten er i felleseie. Det foreligger ingen bruksrettsplan eller annen avtale som regulerer hvordan tomten skal disponeres mellom seksjonseierne, men hageområder/uteområder tilstøtende de to ulike seksjonene (boligen som selges og den nærmste brune boligen) benyttes og brukes separat. Konferer megler ved videre spørsmål.

Byggeår
2016 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1 etasje: Entré, trappegang, bad, teknisk rom, 3 soverom og garderobe/bod.
2 etasje: Bad, kjøkken, stue og soverom.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Sportsbod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
1. etasje (ca.70 m²):

Entré (4,1m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Styringspanel for automatisk lekkasjestopper. Styringsenhet for alarmsystem.

Trappegang (11,6m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Styringsenhet for ventilasjon.
Bad (5,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Veggmontert håndkletørker. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører. Avtrekk via balansert anlegg.

Teknisk rom (5,6m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger. Sikringsskap. Teleinntak. Ventilasjonsaggregat. Vanninntak med vannmåler, hovedstoppekran og automatisk lekkasjestopper. Fordelerskap for vannledninger. Opplegg for vaskemaskin. Røykvarslere. Sluk.

Soverom 1 (10,3m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Panelovn.

Soverom 2 (10,3m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 3 (12,9m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Garderobe/bod (4,8m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

2. etasje (ca.70m²):

Bad (4,3m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegger.
Avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkken (20,5m²):
Parkett på gulv. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplater er i laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Stue (34,7m²):
Parkett på gulv. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Varmepumpe. Vedovn. Panelovn. Røykvarsler. Utgang til altan.

Soverom (7,4m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er en enebolig oppført i 2016, og er på totalt to etasjer. Grunnmur/ringmur og plate mot mark er i støpt betong, øvrige hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har pulttaksform og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gis i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligen den 31.10.2016

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 50 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
LYSEGRØNN C
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Boligen er oppført i 2016, i en periode hvor byggteknisk forskrift stilte krav til radonforebyggende tiltak i nye boliger.

Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon som viser om det er gjennomført radonmålinger etter ferdigstillelse. Det er heller ikke kjent hvilke
konkrete radonforebyggende tiltak som er etablert i konstruksjonen.
Det foreligger ferdigattest for bygningen. Ferdigattesten viser at byggesaken er avsluttet, men dokumenterer ikke i seg selv hvilket radonnivå boligen har i
dag eller detaljert utførelse av eventuelle radontiltak.

Dette iht. takstrapport.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0120b. Brøsetvege vest, nord av Sigurd Jordsalfars v., øst av regulert skiløype, nordre del av Bekkevollvegen m.m. (24.10.1968).
Området er i hovedsak regulert til boligbebyggelse med tilhørende veg, fortau og grøntarealer. Hensikten var å legge til rette for boligområdet og nødvendig trafikkstruktur rundt Brøsetvegen og Bekkevollvegen. Planen regulerer blant annet fortau langs Sigurd Jorsalfars veg.

Planforslag som berører eiendommen med Plan-ID:
- r20240018 Søndre del av Brøset.
Dette er et nyere planforslag som legger til rette for omfattende boligbebyggelse med fellesfunksjoner, skole og idrettsanlegg, barnehager og noe utadrettet virksomhet. Hensikten er å utvikle en ny, grønn bydel med parker, naturområder, gode gang- og sykkelforbindelser samt bevaring av verdifull bebyggelse og kulturmiljø.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Selger opplyser om at de og naboeiendommene i samme gate i tillegg betaler en årlig faktura for brøyting av denne veien. For året 2025 betalte selgerne av denne boligen kr. 1.568,-. Eksakt beløp vil være avhengig av behovet for brøyting og kostnad brøyter tar for arbeidet. Eksakt kostnad kan derfor variere.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Primærverdi: kr 1 005 912,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 023 647,- for 2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hossein Farahmand og Nooshin Aghajani

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 828340
Dato: 10.09.2015
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovennevnte erklæring omhandler blant annet rett til adkomst samt rettigheter og plikter knyttet til vann- og avløpsledninger, herunder vedlikehold og reparasjon av disse. Erklæringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Vedr. sameie:
Boligen som selges er en seksjon, der nærmeste nabo (brun bolig) er den andre seksjonen. Boligene er ikke sammenbygd, og hver seksjon dekker sine egne løpende kostnader. Sameiet er ikke formelt konstituert og har verken styre, vedtekter, budsjett, regnskap eller årsberetning. Løpende kostnader (f.eks. byggforsikring, TV, Internett o.l.) dekkes av hver seksjonseier individuelt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 22 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.350,-
Fotograf kr. 8.500,-
Tilstandsrapport kr. 22.000,-
Stylist (veiledning) kr. 3.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf

- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 10-09-2026.
Den bygningssakyndige (takstmann) har ikke registrert noen forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3).

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmannens kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler:
- Det tillegges at soverom i 2. etasje er etablert rundt 2020/2021, men dette tiltaket fremkommer på byggemeldte og godkjente tegninger som et alternativ ved byggeår.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 mangelsansvarkan 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 ombudgiver 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 14.09.2026
- Tilstandsrapport datert 14.09.2026
- Energiattest
- Ferdigattest for boligen den 31.10.2016
- Byggegodkjente tegninger datert 10.11.2014
- Kommunale avgifter
- Tinglyste erklæringer datert 10.09.2015
- Avtale om adkomst og parkering
- Seksjonering
- Reguleringskart med områdeplan
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

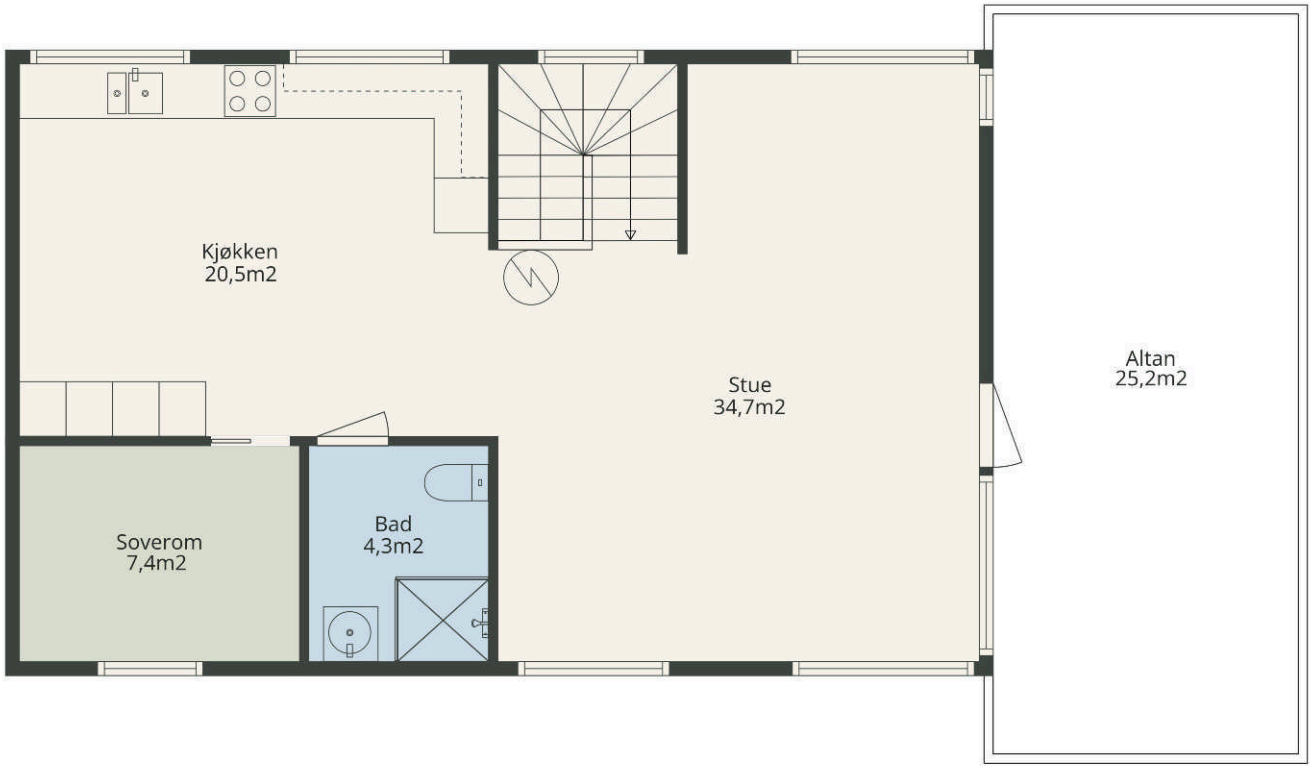
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

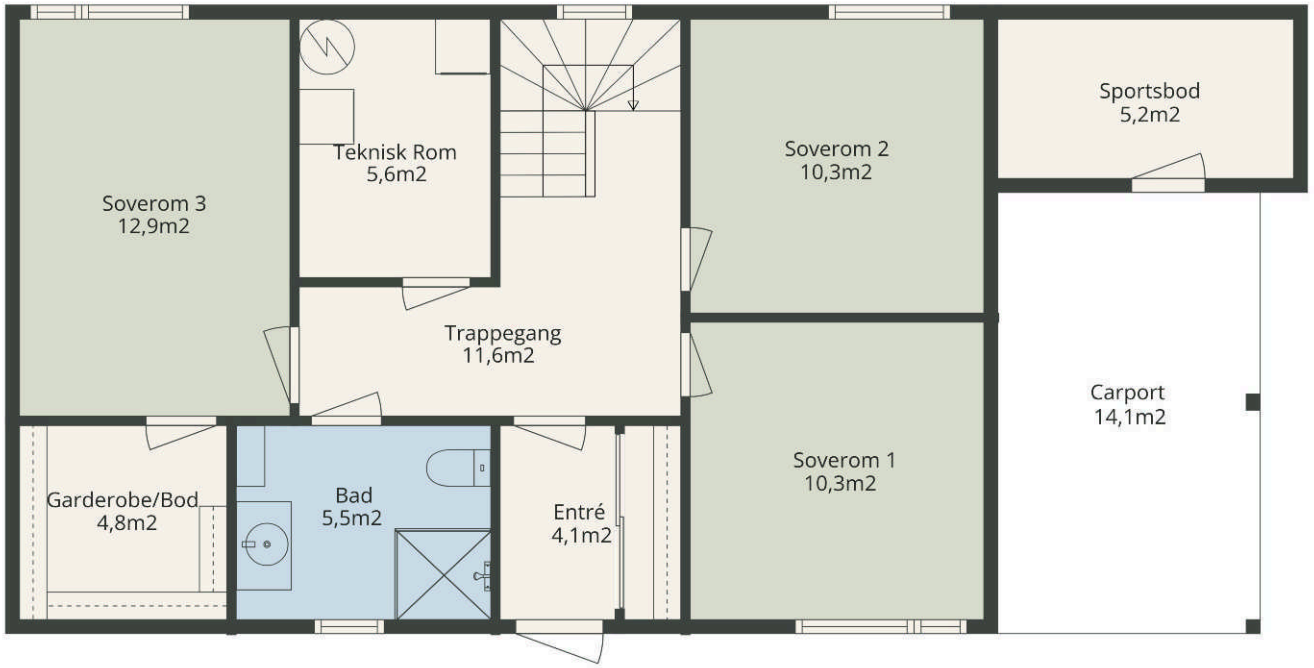
Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.














KAWAI








































T3
TEA


feet stuff




PICASSO
MUSÉE GALLIÈRE


MUSÉE GALLIERE
42, RUE DE GERARD, PARIS










Miele















ANNE HOGSTADS VEG 3

Nabolaget Valentinlyst sør/Eberg - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Teglverkskrysset	Linje 12, 113	2 min 0.1 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	6 min 2.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.2 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	382 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	5 min 2.1 km
Berg skole (1-7 kl.)	269 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Cissi Klein videregående skole		5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trøndertaxi	8 min
St. Olavs Hospital avd. Brøset, Tron...	7 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 93/100

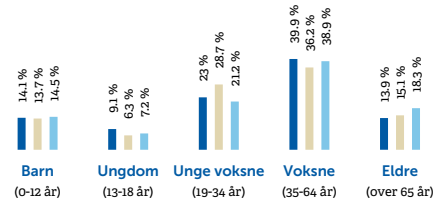
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst sør/Eberg	892	398
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Teglverket barnehage (1-5 år)	29 barn	7 min 0.6 km
Brøset barnehage (0-5 år)	105 barn	7 min 0.6 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	29 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valentinlyst		10 min
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

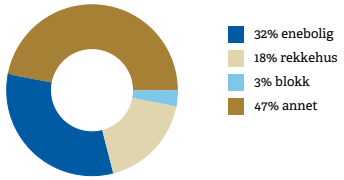
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Brøset idrettsplass	Fotball, sandvolleyball	6 min 0.5 km
Eberg ballbane	Fotball	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Valentinlyst		11 min
TrenHer Angelltrøa		13 min

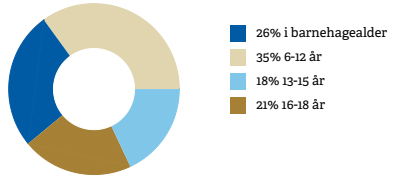
BOLIGMASSE



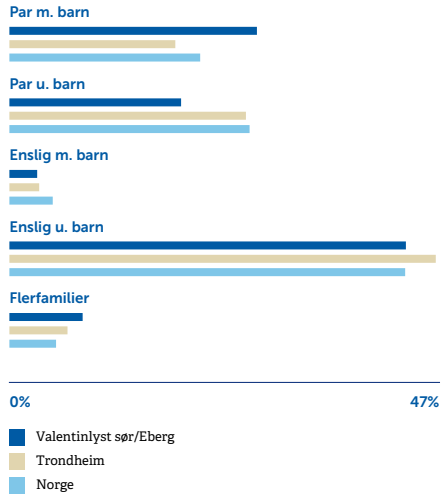
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Boots apotek Valentinlyst	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



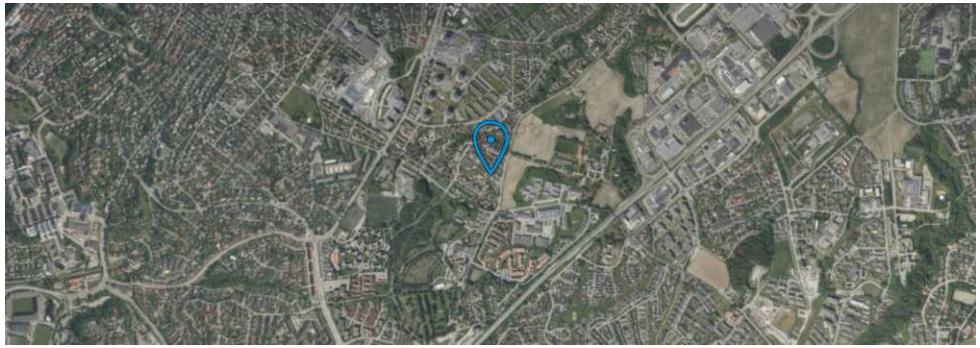
FAMILIESAMMENSETNING

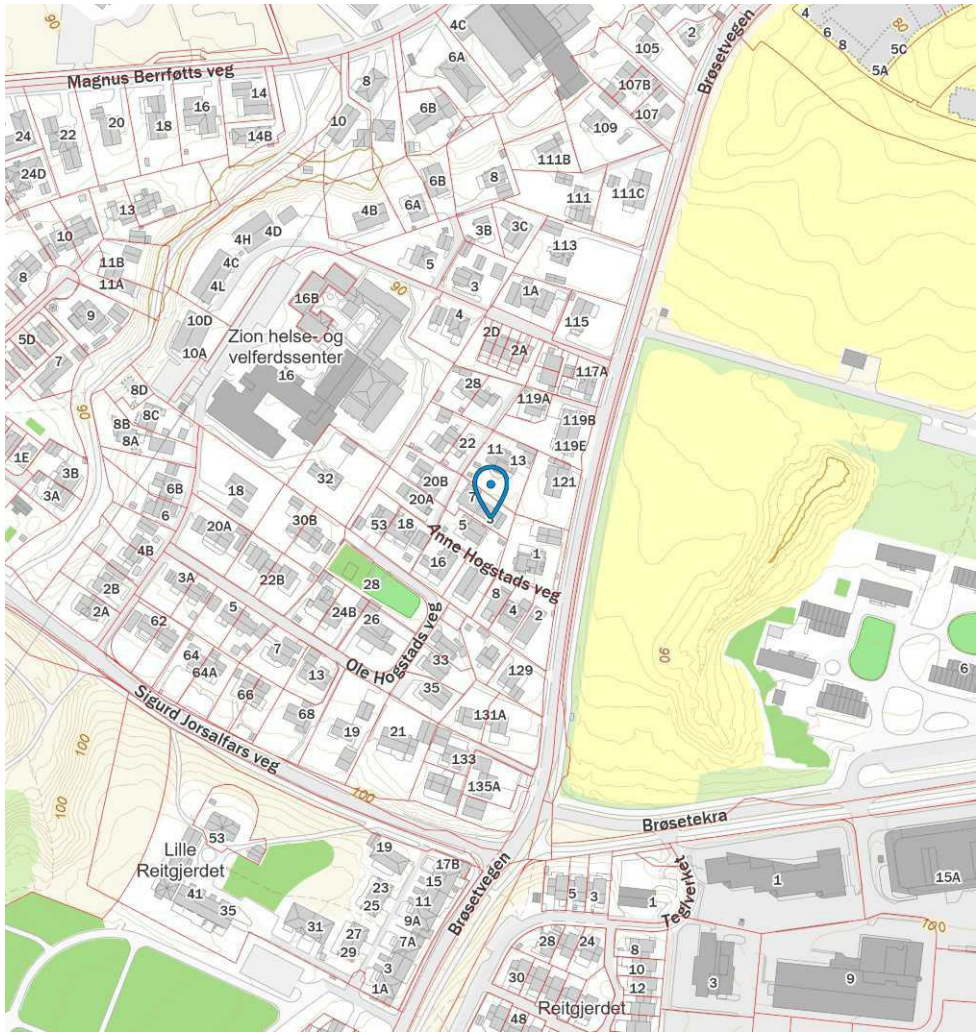


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Farahmand, Hossein
14.09.2026
Signed bankID

Aghajani, Nooshin
14.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nooshin Aghajani

Hossein Farahmand

Boligen

Anne Hogstads Veg 3
7046 Trondheim

5001-51/318/0/1

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 51, bnr. 318, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1793 **Eiendomsverdi ref nr:** QC2074

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en enebolig oppført i 2016, og er på totalt to etasjer. Grunnmur/ringmur og plate mot mark er i støpt betong, øvrige hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har pulttaksform og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

1 etasje (ca.70 m²):

Entré (4,1m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Styringspanel for automatisk lekkasjestopper. Styringsenhet for alarmsystem.

Trappegang (11,6m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Styringsenhet for ventilasjon.

Teknisk rom (5,6m²): Flislagt gulvflate. Malte slette veggflater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger. Sikringsskap. Teleinntak. Ventilasjonsaggregat. Vanninntak med vannmåler, hovedstoppekran og automatisk lekkasjestopper. Fordelerskap for vannledninger. Opplegg for vaskemaskin. Røykvarslere. Sluk.

Soverom 1 (10,3m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Røykvarsler. Panelovn.

Soverom 2 (10,3m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 3 (12,9m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn.

Garderobe/bod (4,8m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

2 etasje (ca.70m²):

Stue (34,7m²): Parkett på gulv. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Varmepumpe. Vedovn. Panelovn. Røykvarsler. Utgang til altan.

Soverom (7,4m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

VÅTROM Gå til side

Bad - 1. etasje (5,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Veggmontert håndkletørker. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører. Avtrekk via balansert anlegg.

Bad - 2. etasje (4,3m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegger.
Avtrekk via balansert anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (20,5m²): Parkett på gulv. Malte slette flater og spilepanel på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplater er i laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Sikringsskap.
Fordelerskap.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestopper.
Brannvarslingsanlegg.
Varmtvannstank.
Teleinntak.
Varmepumpe.
EL-billader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

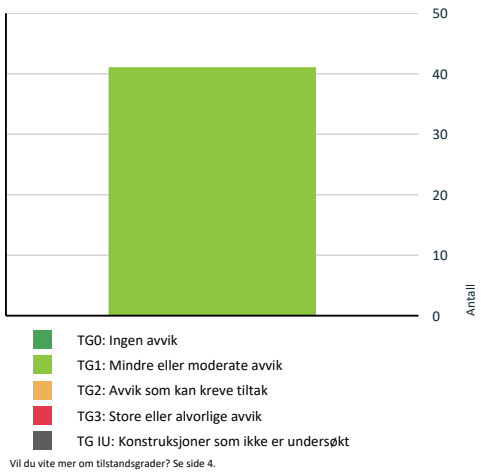
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler:

- Det tillegges at soverom i 2. etasje er etablert rundt 2020/2021, men dette tiltaket fremkommer på byggemeldte og godkjente tegninger som et alternativ ved byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter enebolig oppført i 2016 med tilhørende bygningsdeler, rom og tekniske installasjoner som inngår i boligen og som har vært tilgjengelige for kontroll ved befaringen.
Vurderingene er basert på visuell kontroll, enkle funksjonsprøver, stikkmålinger der dette er relevant, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, nedgravde installasjoner og øvrige forhold som ikke er tilgjengelige uten destruktive inngrep, er ikke kontrollert med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten. Boligen er fra 2016 og må vurderes med utgangspunkt i byggemåte, materialbruk og krav som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Selv om boligen er relativt ny, må det påregnes normalt vedlikehold og enkelte alders- og bruksrelaterte forhold. Tilstandsgradene bygger på registrert tilstand, alder, dokumentasjon, utførelse og tilgjengelig undersøkelsesgrunnlag for den enkelte bygningsdelen. Fremlagt ferdigattest, samsvarserklæringer, FDV-dokumentasjon og annen dokumentasjon inngår i vurderingsgrunnlaget der dette foreligger. Slik dokumentasjon bekrefter ikke nødvendigvis den detaljerte utførelsen av alle skjulte konstruksjoner, med mindre dette er særskilt dokumentert.

Eventuelle planskisser som følger rapporten er ment som en forenklet illustrasjon av boligens planløsning på befaringstidspunktet. Skissene er ikke målsatte og skal ikke benyttes som grunnlag for prosjektering eller nøyaktig plassering av konstruksjoner og tekniske installasjoner. Planskissene dokumenterer heller ikke i seg selv at rommenes bruk eller planløsning er byggesaksmessig godkjent. Eventuelle avvik mellom dagens bruk og fremlagte kommunale tegninger omtales særskilt dersom dette er avdekket.

Selger har mottatt utkast av rapporten for gjennomlesning/kontroll og godkjennelse før signert utgave er utstedt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er oppført i 2016 og fremstår som en relativt nyere enebolig. For en bolig av denne alderen må det påregnes normalt, løpende vedlikehold for å opprettholde funksjon, utseende og forventet levetid på bygningsdelene. Det bør særlig følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, takrenner og nedløp, utvendige treoverflater, vinduer og dører, fuger og overganger samt terrasser, rekkverk og øvrige værutsatte konstruksjoner. Takrenner, sluk og avrenningspunkter bør holdes rene slik at vann ledes bort som forutsatt.
Tekniske installasjoner som ventilasjon, varmtvannsbereder, varme-/VVS-anlegg, elektrisk anlegg, lekkasjestoppere, røykvarslere og slukkeutstyr bør vedlikeholdes og kontrolleres i henhold til produsentenes anbefalinger og aktuelle serviceintervaller.

Selv om boligen er relativt ny, kan skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner ha forhold som ikke er tilgjengelige for direkte kontroll ved ordinær befaring. Fremlagt FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon bør derfor oppbevares og benyttes som grunnlag for videre drift og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har pulttak tekket med takmembran/asfaltpapp fra byggeåret 2016. Membranen er ført frem over takfotbeslag, med avrenning til takrenner og nedløp. Taktekkingen er vurdert fra tilgjengelige og sikre kontrollpunkter. Det er ikke utført nærkontroll ved ferdsel på taket siden dette ikke kunne gjennomføres under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.

Takmembran, beslag og overganger bør kontrolleres jevnlig med tanke på oppsprekking, åpne skjøter, mekaniske skader eller andre forhold som kan redusere tettheten. Takrenner og nedløp bør rengjøres og holdes åpne slik at overflatevann ledes bort som forutsatt.

Det anbefales at takflaten kontrolleres nærmere når dette kan gjennomføres under godkjente og forsvarlige sikkerhetsforhold. En slik kontroll bør særlig omfatte membran, skjøter, gjennomføringer, beslag og overgangene ved takfot.

Tilstandgrad settes ut i fra alder og i kombinasjon av forhold ved tilgjengelige kontrollpunkter, hvor det ikke er påvist unormale forhold, avvik eller tegn til lekkasjer.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har beslag, takrenner og nedløp fra byggeåret. Avrenning fra taket føres via takrenner og nedløpsrør til nedgravd overvannsledning under terreng.

Synlige og tilgjengelige deler av beslag, takrenner og nedløp er kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert synlige lekkasjepunkter, vesentlige deformasjoner eller andre forhold som tilsier redusert funksjon på de undersøkte delene.
Den nedgravde overvannsledningen er ikke tilgjengelig for direkte visuell kontroll, og innvendig tilstand og funksjon er derfor ikke nærmere vurdert.

Takrenner og nedløp bør rengjøres jevnlig og holdes fri for løv, barnåler, mose og annet smuss som kan redusere avrenningskapasiteten. Beslag, skjøter og innfestinger bør kontrolleres med tanke på deformasjoner, korrosjon, løse forbindelser og lekkasje. Det bør også følges med på avrenningen ved nedløpene. Dersom det oppstår tilbakeslag, vannansamling ved grunnmur eller andre tegn til redusert kapasitet, bør den nedgravde overvannsledningen undersøkes nærmere.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som isolert sperretak i pulttaksform fra byggeåret 2016. Konstruksjonen er lukket og gir ikke mulighet for direkte visuell kontroll av taksperrer, isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige skjulte deler uten inngrep.

Det er etablert synlige luftespalter i raftkasser/takutstikk, som inngår i ventileringen av takkonstruksjonen. Ved innvendig visuell kontroll ble det ikke registrert misfarging, lekkasjetegn eller andre unormale forhold som gir indikasjon på aktuell fuktpåvirkning. Det foreligger ferdigattest for bygningen. Ferdigattesten dokumenterer at byggesaken er avsluttet, men gir ikke i seg selv detaljert verifikasjon av utførelsen av de skjulte delene av takkonstruksjonen.

Innvendige flater under taket bør holdes under normalt oppsyn med tanke på misfarging, lukt, kondens eller andre tegn til fuktpåvirkning. Ved senere ombygging eller dersom konstruksjonen åpnes av andre årsaker, kan det være hensiktsmessig å kontrollere isolasjon, lufting og øvrig skjult oppbygging, samt å etablere inspeksjonsluker for jevnlig kontroll.

Tilstandgrad settes ut i fra oppgitt alder og i kombinasjon med påviste forhold ved tilgjengelige kontrollpunkter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er avstivet, vindtettet og utlektet før utvendig kledning med stående, malt trepanel.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og oppbygging av isolasjon, vindtetting og øvrige skjulte deler er derfor ikke tilgjengelig for direkte visuell kontroll ved ordinær befaring. Lufting bak kledningen er synlig ivaretatt med luftespalte mellom vegg liv og kledning.

Det er registrert enkelte mindre, stedvise tørkesprekker/oppsprekkinger i trepanelet. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende nedbrytning eller råteskade i de tilgjengelige områdene. Kledningen bør holdes under jevnlig oppsyn, særlig ved skjøter, nedre avslutninger, vinduer, dører og øvrige værutsatte overganger. Ny overflatebehandling bør planlegges for å opprettholde treverkets beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Før ny behandling bør løse malingssjikt og eventuell overflateforvitring utbedres, og sprekkdannelser vurderes slik at vannopptak i treverket begrenses.

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Boligen har vinduer og balkongdør fra byggeåret, med fabrikkmalte karmer og rammer samt 2-lags isolerglass. Vinduene er utført både som fastkarm og med åpne-/lukkefunksjon. Vinduer mot gårdsplass og nabo har brannklassifisert glass med synlig EI30-merking.

Det er registrert noe mindre lokal oppsprekking og avflassing i overflatebehandlingen på enkelte utvendige omramminger. Forholdet fremstår som et begrenset vedlikeholdsbehov og har ikke medført registrert funksjonssvikt på vinduene. Områder med oppsprekking og avflasset maling bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles lokalt med egnet malingssystem for å opprettholde beskyttelsen mot fukt og værpåvirkning. Pakninger, beslag og åpne -/lukkemekanismer bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes eller justeres ved behov. For brannklassifiserte vinduer bør det unngås endringer i glass, karm eller tilslutninger som kan påvirke brannhemmende egenskaper.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt ytterdør fra byggeåret med 2-lags glassfelt. Døren er brannklassifisert og er utstyrt med elektronisk kodelås. Synlige og tilgjengelige deler av dørblad, karm, beslag, tetningslister og innfestinger er kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon, forutsatt at døren åpner, lukker og låser som normalt.

Dørens overflater, tetningslister, hengsler, beslag og låsemekanisme bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes ved behov. For brannklassifisert dør er det viktig at dørblad, karm, beslag, tetningslister og øvrige komponenter ikke endres på en måte som kan svekke den forutsatte brannhemmende funksjonen.

TG 1 Boddør

Beskrivelse

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Sportsboden har utvendig dør i fabrikkmalt utførelse fra byggeåret.

Dørblad, karm, beslag, tetningslister og synlige innfestinger er vurdert ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon, forutsatt at døren åpner, lukker og låser som normalt. Døren bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på overflateslitasje, oppsprekking, fuktpåvirkning og behov for overflatebehandling. Hengsler, beslag, låsmekanisme og tetningslister bør justeres eller vedlikeholdes ved behov.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Boligen har altan med tilkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i treverk, utkraget fra vegglivet og understøttet på underliggende sportsbod samt trepilarer i front. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord i beiset utførelse. Under terrassebordene er det etablert platekledning med asfaltbasert membran som tettesjikt. Avrenning fra konstruksjonen føres til takrenne i front og videre til nedløp. Rekkverket er utført i malt treverk. Det er etablert stikkontakt og belysning på vegg.

Det er registrert stedvis mindre fuktroser/misfarginger sett fra carport og i sportsbod under altanen. Ved kontroll ble det ikke registrert unormale fuktverdier eller påviste skader. Forholdet kan være knyttet til tidligere eller periodisk fuktbelastning, men det foreligger ikke holdepunkter for pågående fuktskade ut fra de utførte kontrollene.

Gulvflatene på altanen har noe vær- og overflateslitasje. Terrassebordene bør derfor rengjøres og gis ny egnet overflatebehandling for å opprettholde beskyttelsen mot vær og fukt. Rekkverk, søyler, innfestinger og øvrige synlige trekonstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn med tanke på oppsprekking, misfarging, mykt treverk og andre tegn til fukt- eller råtepåvirkning. Avrenningsveier, takrenne og nedløp bør rengjøres jevnlig og holdes frie for løv, smuss og annet materiale som kan hindre vannavrenningen. Området over membranen under terrassebordene bør også holdes mest mulig rent. Ved behov bør terrassebord løftes lokalt slik at tilgjengelige deler av membranen og avrenningsveiene kan rengjøres og kontrolleres uten å skade tettesjiktet. Det bør følges med på områdene med registrerte fuktroser. Dersom misfargingen utvikler seg, det oppstår drypp, lukt eller forhøyede fuktverdier, bør membran, avrenning og tilslutninger undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater er i hovedsak fra byggeåret og fremstår generelt i god bruksmessig stand. Det må likevel påregnes normal bruksslitasje. Mindre estetiske forhold som hakk, riper, sår, lokale misfarginger, merker og hull etter tidligere innfestninger kan forekomme uten at dette nødvendigvis påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot mark i 1. etasje og etasjeskillere i trebjelkelag mellom etasjene.

Det er utført enkel nivellering med krysslaser som stikkontroll i begge etasjer. Følgende rom er kontrollert:
1. etasje: trappegang og soverom 3
2. etasje: kjøkken og stue

På de kontrollerte gulvflatene ble det kun registrert mindre høydeforskjeller som ligger innenfor aksepterte toleranser. Det ble ikke registrert forhold som tilsier unormale skjevheter eller vesentlige deformasjoner.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2016, i en periode hvor byggteknisk forskrift stilte krav til radonforebyggende tiltak i nye boliger.

Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon som viser om det er gjennomført radonmålinger etter ferdigstillelse. Det er heller ikke kjent hvilke konkrete radonforebyggende tiltak som er etablert i konstruksjonen.
Det foreligger ferdigattest for bygningen. Ferdigattesten viser at byggesaken er avsluttet, men dokumenterer ikke i seg selv hvilket radonnivå boligen har i

dag eller detaljert utførelse av eventuelle radontiltak.

Dersom det ønskes nærmere informasjon om radonnivået, bør det gjennomføres radonmåling. Eventuell FDV-dokumentasjon, byggesaksdokumentasjon eller dokumentasjon fra utførende kan også gjennomgås for å avklare hvilke radonforebyggende tiltak som ble etablert ved oppføringen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og lukket vedovn fra byggeåret 2016. Vedovnen er plassert i stuen.

Kontrollen ved befaringen er begrenset til visuell vurdering av synlige og tilgjengelige deler av ildsted, røykrør og pipe. Innvendig tilstand i pipeløpet, trekkforhold og øvrige skjulte tilslutninger er ikke nærmere undersøkt som del av befaringen.

Vedovn, røykrør og synlige pipedeler bør holdes under jevnlig oppsyn. Pakninger, brennplater og øvrige slitedeler i ildstedet bør kontrolleres og skiftes ved behov. Feiing, tilsyn og eventuelle anbefalinger eller pålegg fra feiervesen/brannforebyggende myndighet må følges opp.

TG 1 Innvendige trapp

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen er utført med malte trevanger, lakkede trinn og åpne opptrinn. Håndløper, rekkverk og returgelender er utført i malt treverk.

Det er registrert noe mindre knirk ved bruk av trappen. Knirken vurderes som begrenset og ikke av sjenerende karakter, og det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt. Trinn, vanger, håndløper, rekkverk og innfestinger bør holdes under normalt oppsyn. Ved økende knirk, løshet eller bevegelse bør innfestinger kontrolleres og etterstrammes eller utbedres ved behov. Malte og lakkerte overflater vedlikeholdes etter behov.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte, kompakte dørblader. Dørene er i hovedsak fra byggeåret. Døren mellom kjøkken og soverom i 2. etasje er av nyere dato, opplyst fra ca. 2020/2021.

Dørene er vurdert ut fra synlige overflater, innfestinger og enkel funksjonskontroll. Det er ikke registrert forhold som tilsier vesentlig redusert funksjon. Hengsler, låskasser, beslag og øvrige bevegelige deler bør justeres og vedlikeholdes ved behov. Mindre hakk, sår og merker i malte overflater kan utbedres som normalt kosmetisk vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det foreligger heller ingen kjente opplysninger som tilsier at boligen har hatt problemer med slike forhold tilbake i tid.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og undersøkte områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert. Boligen bør holdes under normalt oppsyn, særlig i områder med risiko for fukt, redusert ventilasjon eller konstruksjoner nær terreng. Tegn som gnagemerker, ekskrementer, boremel, lukt, misfarging eller annen unormal aktivitet bør undersøkes nærmere dersom dette oppstår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeåret 2016 og er opplyst utført i sin helhet av fagfolk. Det foreligger ferdigattest for boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Takst-Forum AS har i følge byggesak hatt tredjepartskontroll og ansvar knyttet til våtromsarbeidene. Opplysninger om utførelse, benyttede produkter og relevante systemløsninger inngår i boligens FDV-dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er etablert over støpt betongplate mot mark, med gulvvarme, påstøp og pålimte fliser. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulvflate. Det er målt ca. 46 mm høydeforskjell mellom ferdig flisoverflate ved terskel og toppen av slukristen i dusjsonen. Fallforholdene gir god høydeforskjell mot sluk, og det er ikke registrert forhold som tilsier mangelfull avrenning.

Målingen er utført på ferdige flisoverflater. Membranens faktiske oppbrett og høyde ved døråpningen er ikke direkte synlig og kan derfor ikke verifiseres gjennom denne målingen alene.

Sluket bør rengjøres jevnlig og holdes fritt for hår, såperester og annet smuss slik at avrenningskapasiteten opprettholdes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har flisledde gulv- og veggflater med smøremembran som tettesjikt bak flisene. Sluket er utført i plast. Ved sluket er membran/mansjett synlig ført frem til sluket og klemt med klemring. Tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er dermed delvis tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er utført tredjepartskontroll av våtrommet, og opplysninger om utførelse og produkter inngår i boligens FDV-dokumentasjon. Øvrige deler av membranen ligger skjult bak flislagte overflater og kan ikke kontrolleres direkte ved befaringen. Vurderingen av de skjulte delene bygger derfor på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og utført tredjepartskontroll.

Sluket bør rengjøres jevnlig, og synlige fuger, overganger og tilslutninger bør holdes under oppsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Veggmontert håndkletørker. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entréen, i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen.

Det er utført visuell kontroll både gjennom hulltakingen og av tilgjengelige overflater inne på badet. Fuktmåling med pigger i tilgjengelig treverk viste ingen unormale måleverdier eller andre tegn til unormal fuktpåvirkning i det undersøkte området.
Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater inne på våtrommet. Nedre del av veggen ved døren er benyttet som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale utslag eller synlige forhold som gir indikasjon på utilsiktet fuktbelastning i de undersøkte områdene. Vurderingen gjelder de kontrollerte og tilgjengelige delene av konstruksjonen. Øvrige skjulte områder er ikke direkte undersøkt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2016 og er opplyst utført i sin helhet av fagfolk. Det foreligger ferdigattest for boligen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Takst-Forum AS har i følge byggesak hatt tredjepartskontroll og ansvar knyttet til våtromsarbeidene. Opplysninger om utførelse, benyttede produkter og relevante systemløsninger inngår i boligens FDV-dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er etablert over etasjeskille i trebjelkelag, med platekledning, gulvvarme, påstøp og pålimte fliser. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulvflate. Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell mellom ferdig flisoverflate ved terskel og toppen av slukristen i dusjsonen. Fallforholdene gir god høydeforskjell mot sluk, og det er ikke registrert forhold som tilsier mangelfull avrenning.

Målingen er utført på ferdige flisoverflater. Membranens faktiske oppbrett og høyde ved døråpningen er ikke direkte synlig og kan derfor ikke verifiseres gjennom denne målingen alene.

Sluket bør rengjøres jevnlig og holdes fritt for hår, såperester og annet smuss slik at avrenningskapasiteten opprettholdes.

2. ETASJE > BAD

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har flisklædde gulv- og veggflater med smøremembran som tettesjikt bak flisene. Sluket er utført i plast. Ved sluket er membran/mansjett synlig ført frem til sluket og klemt med klemring. Tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er dermed delvis tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er utført tredjepartskontroll av våtrommet, og opplysninger om utførelse og produkter inngår i boligens FDV-dokumentasjon. Øvrige deler av membranen ligger skjult bak flislagte overflater og kan ikke kontrolleres direkte ved befaringen. Vurderingen av de skjulte delene bygger derfor på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og utført tredjepartskontroll.

Sluket bør rengjøres jevnlig, og synlige fuger, overganger og tilslutninger bør holdes under oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med plane fronter, helstøpt servantskål og ettgreps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stuen, i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen.

Det er utført visuell kontroll både gjennom hulltakingen og av tilgjengelige overflater inne på badet. Fuktmåling med pigger i tilgjengelig treverk viste ingen unormale måleverdier eller andre tegn til unormal fuktpåvirkning i det undersøkte området.
Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater inne på våtrommet. Nedre del av veggen ved døren er benyttet som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale utslag eller synlige forhold som gir indikasjon på utilsiktet fuktbelastning i de undersøkte områdene. Vurderingen gjelder de kontrollerte og tilgjengelige delene av konstruksjonen. Øvrige skjulte områder er ikke direkte undersøkt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflatene er i hovedsak fra byggeåret. Det er utført enkelte senere tilpasninger av kjøkkeninnredningen, opplyst utført av kjøkkenleverandør.

Rommet har parkett på gulv, malte slette veggflater kombinert med spilepanel og malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplatene er utført i laminat og har nedfelt induksjonstopp samt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er i tillegg etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Innredning, benkeplater, hengsler og skuffemekanismer bør holdes under normalt oppsyn og justeres eller vedlikeholdes ved behov. Det bør særlig følges med på skjøter og overganger rundt oppvaskkum, blandebatteri og oppvaskmaskin med tanke på fuktpåvirkning eller svelling. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt bør funksjonstestes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger (videre beskrevet under egne poster).

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Avtrekksluften føres via kanal med utkast gjennom yttervegg.

Det er utført enkel funksjonstest av ventilatoren ved befaringen, og avtrekket fungerte som tiltenkt. Funksjonstesten bekrefter at ventilatoren trekker luft, men det er ikke utført måling av faktisk luftmengde eller nærmere kontroll av kanalens innvendige tilstand.

Fettfilter bør rengjøres jevnlig og skiftes ved behov i henhold til produsentens anbefalinger. Ventilator, luftinntak og tilgjengelige deler av avtrekkskanalen bør holdes fri for fett, støv og smuss for å opprettholde tilfredsstillende avtrekk og redusere brannbelastningen. Avtrekkskanalen bør rengjøres ved behov og kontrolleres dersom det oppstår redusert avtrekk, unormal støy, lukt eller andre tegn til svekket funksjon. Service bør utføres i henhold til produsentens anbefalte intervaller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger utført som plast rør-i-rør fra byggeår. Fra hovedinntaket er det etablert lokal forgrening i kobber med synlige rørføringer. Vanninntak med vannmåler og stoppekran, samt fordelerskap for rør-i-rør-systemet, er plassert i teknisk rom.

Det er kun synlige og tilgjengelige deler av røropplegget som er kontrollert ved befaringen. Skjulte rørføringer, koblinger og øvrige installasjoner inne i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll.

Fordelerskap, vannmåler, stoppekran og synlige kobberføringer bør holdes tilgjengelige for kontroll og service. Det bør jevnlig følges med på tegn til lekkasje, korrosjon, misfarging eller annen fuktpåvirkning. Stoppekranen bør funksjonsprøves med jevne mellomrom slik at vanntilførselen kan stenges raskt ved behov.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret 2016.

Det er kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen som er kontrollert ved befaringen. Skjulte rørføringer, skjøter og tilkoblinger inne i konstruksjonene er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, unormal lukt eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt på de tilgjengelige delene.

Synlige avløpsrør, vannlåser og tilkoblinger bør holdes under normalt oppsyn og rengjøres ved behov. Ved treg avrenning, gjentatte tilstoppinger, unormal lukt eller tegn til lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert på vegg i teknisk rom. Styringsenheten er plassert på vegg i trappegangen i 1. etasje.

Anlegget tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra tilkoblede rom. Synlige og tilgjengelige deler av aggregat, ventiler og tilhørende komponenter er kontrollert ved befaringen. Det er ikke utført måling av luftmengder, innregulering eller full teknisk funksjonskontroll.

Filtre bør kontrolleres og skiftes i henhold til produsentens anbefalinger. Tillufts- og avtrekksventiler, luftinntak og avkast bør holdes rene og frie for støv og smuss. Ventilene bør ikke tildekkes eller justeres tilfeldig, da dette kan påvirke innreguleringen av anlegget. Ventilasjonsaggregat, vifter, varmegjenvinner og eventuelt kondensavløp bør kontrolleres og vedlikeholdes etter produsentens anbefalte serviceintervaller. Teknisk rom bør holdes tilgjengelig for filterbytte, tilsyn og service. Ved redusert luftmengde, unormal støy, lukt, kondens eller andre tegn til svekket funksjon bør anlegget undersøkes nærmere av egnet ventilasjonsfagkyndig.

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (varmepumpe)

Beskrivelse

Boligen har deler av oppvarmingen via luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er montert på vegg i stuen i 2. etasje. Varmepumpen er montert av innleide håndverkere i 2019. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er kontrollert ved befaringen. Det er ikke utført full teknisk funksjonskontroll eller måling av effekt og kapasitet.

Filter i innedelen bør rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende luftgjennomstrømning og funksjon. Innedel og utedel bør holdes fri for støv, smuss, løv og andre hindringer. Service bør utføres i henhold til produsentens anbefalinger og ved behov, blant annet ved redusert varmeeffekt, unormal støy, lukt, feilmeldinger eller andre tegn til endret funksjon. Kondensavløp og øvrige tilgjengelige komponenter bør også holdes under oppsyn.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsforsyning via bereder på ca. 198 liter, plassert i teknisk rom i 1. etasje. Berederen er datert 2016.
Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulvet, som har sluk. Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene er kontrollert ved befaringen.

Berederen bør holdes under normalt oppsyn med tanke på lekkasje, korrosjon, misfarging eller unormal drypping fra sikkerhetsventilen. Sikkerhetsventil og øvrige komponenter bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.

Avrenningen fra sikkerhetsventilen bør holdes åpen og funksjonell slik at eventuelt vann ledes til gulv med sluk.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper er etablert med gulvføler i/under kjøkkenbenken og magnetventil på vanninntaket i teknisk rom. Styringsenhet/panel er etablert på vegg i entréen.

Lekkasjestopperen overvåker området for vann/fukt via sensor. Ved registrert lekkasje eller unormalt fuktnivå sendes signal til magnetventilen, som stenger vanntilførselen til boligen og dermed kan begrense omfanget av en eventuell vannskade.

Anlegget bør funksjonstestes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Sensor, strømforsyning/batteri og magnetventil bør kontrolleres jevnlig.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2016. Installasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Sikringsskapet er innfelt i vegg i teknisk rom og er utstyrt med automatsikringer/vern. Det er kursfortegnelse i skapet. Det foreligger samsvarserklæring for etableringen av det opprinnelige elektriske anlegget som del av boligens FDV-dokumentasjon. I tillegg har selger fremlagt dokumentasjon på senere arbeider og endringer:

- I 2018 foreligger samsvarserklæring fra PK Service AS for utvidelse av anlegget. Arbeidet omfatter fremføring av ny kurs og stikkontakt til mikrobølgeovn samt montering av dimmer til belysning ved kjøkkenoverskap. For arbeider i 2020 foreligger dokumentasjon fra Elektrikerservice AS, herunder risikovurdering og rapport fra sluttkontroll. Arbeidene er dokumentert som utvidelse/endring av eksisterende anlegg og utført etter NEK 400:2018. Tilhørende underlag beskriver blant annet arbeider med spot-/skinnebelysning i stuen, utskifting til LED-dimmere og montering av belysning i trappeløp. Det er også fremlagt faktura fra 2019 for levering og montering av luft-til-luft varmepumpe. Denne dokumentasjonen gjelder varmepumpeinstallasjonen og er ikke i seg selv lagt til grunn som samsvarsdokumentasjon for det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Kontrollen ved befaringen er begrenset til en forenklet visuell gjennomgang av sikringsskap, synlige installasjoner og fremlagt dokumentasjon. Skjulte ledninger, koblingspunkter og øvrige installasjoner inne i konstruksjonene er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger eller fullstendig el-kontroll som del av tilstandsrapporten. Det foreligger dokumentasjon både for det opprinnelige anlegget og for flere senere endringer, noe som gir et relativt godt dokumentasjonsgrunnlag. For eventuelt videre vurdering av anlegget må autorisert foretak kontaktes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med seriekoblet varslingssystem og håndholdt slukkeapparat på 6 kg. Styringsenhet for alarmsystemet er montert på vegg i teknisk rom. Vinduer og ytterdør mot nabo i front er utført med brannklassifisering. Veggkonstruksjon mot nabo i bakkant er ikke nærmere kontrollert eller dokumentert gjennom befaringen, men er opplyst via byggetegninger å være utført med brannklassifisering EI30 både langs langvegg og gavl/kortvegg.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Branncelleinndeling, skjulte brannskiller, gjennomføringer og øvrige branntekniske konstruksjoner mot nabobebyggelsen er ikke nærmere undersøkt eller verifisert som del av tilstandsrapporten.
Dersom det ønskes nærmere avklaring av brannskillenes oppbygging, videre klassifiseringer eller utførelse, må dette dokumenteres gjennom tegninger, produkt-/utførelsesdokumentasjon eller særskilt vurdering av egnet brannteknisk fagkyndig.

Varslingssystemet bør funksjonstestes og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger. Slukkeapparatet bør være lett tilgjengelig og kontrolleres jevnlig med hensyn til trykkindikator, plombering, synlige skader og serviceintervall.
Brannklassifiserte vinduer og dører bør ikke endres eller bygges om på en måte som kan redusere de forutsatte brannhemmende egenskapene.

TG 1 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til platetoppen. Komfyrvakten bør testes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Batteri og eventuelle sensorer må skiftes ved behov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert eller nærmere kjent. Det antas at grunnen består av leirholdige/stedlige masser, men dette er ikke verifisert gjennom geoteknisk dokumentasjon eller grunnundersøkelser.

Selve byggegrunnen og fundamenteringsforholdene ligger skjult og kan ikke kontrolleres direkte ved ordinær befaring. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold ved bygningen og omkringliggende terreng. Dersom det ønskes nærmere avklaring av grunnforhold, bæreevne eller fundamentering, må dette undersøkes gjennom utvidede geotekniske undersøkelser eller annen egnet fagkyndig vurdering.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2016 med støpt plate på mark og ringmur.

Langs tilgjengelige deler av ringmuren er det registrert drenerende/selvdrenerende masser. Terrenget har fall ut fra grunnmuren, slik at overflatevann i hovedsak ledes bort fra bygningen. For denne typen konstruksjon og byggeår er det normalt etablert kapillærbrytende og drenerende masser under og langs konstruksjonen, samt fuktsikring mot grunn og terreng. Eventuell drensledning og øvrige skjulte fuktsikringsløsninger ligger under terreng og kan ikke kontrolleres direkte ved ordinær befaring. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige innvendige flater mot gulv og ringmur. Det ble ikke registrert unormale indikasjoner, misfarging eller andre synlige tegn til kapillært fuktopptrekk eller unormal fuktbelastning.

På bakgrunn av byggeår, synlige drenerende masser, terrengforhold og resultatene fra innvendig fuktsøk er det ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt i fuktsikringen eller dreneringen på befaringstidspunktet. Terrengfall og drenerende masser langs ringmuren bør opprettholdes. Takvann og

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

overflatevann bør fortsatt ledes kontrollert bort fra bygningen. Ved senere tegn til fukt, lukt, misfarging eller unormale fuktindikasjoner bør fuktsikring og drenering undersøkes nærmere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2016 med støpt betongplate på mark og ringmur. Fundamentering og øvrige konstruksjoner mot/under terreng ligger i hovedsak skjult og er ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll ved ordinær befaring.

Synlige og tilgjengelige deler av ringmuren er kontrollert. Det er ikke registrert sprekker, forskyvninger, unormale skjevheter eller andre synlige forhold som tyder på setninger eller svikt i fundamenteringen. Det er heller ikke registrert forhold ved bygningen eller omkringliggende terreng som gir mistanke om pågående bevegelser i grunnen.

Synlige deler av ringmuren bør holdes under normalt oppsyn med tanke på oppsprekker, forskyvninger eller andre tegn til bevegelse. Terrengfall og avrenning bort fra bygningen bør opprettholdes for å begrense unødig fuktbelastning mot fundamenter og ringmur. Dersom det senere oppstår nye eller utviklende sprekker, skjevheter eller andre tegn til setninger, bør fundamenterings- og grunnforhold undersøkes nærmere. En nærmere vurdering av selve byggegrunnen vil kreve utvidede/geotekniske undersøkelser.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med gressplen og asfalterte arealer. Det er registrert fall i terrenget ut fra grunnmuren, slik at overflatevann i hovedsak ledes naturlig bort fra bygningen.

Terrengfall og overflateavrenning bør opprettholdes over tid. Det bør særlig følges med på setninger i asfalt, søkk i terrenget eller andre endringer som kan føre til at vann blir stående inntil grunnmuren. Takvann, overvann og overflatevann bør fortsatt ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte for å redusere unødig fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledningene fra boligen frem til kommunalt tilknytningspunkt er private og er opplyst etablert i forbindelse med byggeåret 2016.

Ledningene ligger nedgravd i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte visuell kontroll ved ordinær befaring. Vurderingen bygger på alder, tilgjengelige opplysninger og registrert funksjon. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som tilsier lekkasje, redusert vannforsyning, tilbakeslag, gjentatte tilstoppinger eller annen funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Utvendige vann- og avløpsledninger bør holdes under normalt oppsyn gjennom registrert funksjon. Ved redusert vanntrykk, unormal vannmengde, treg avrenning, gjentatte tilstoppinger, tilbakeslag eller mistanke om lekkasje bør ledningsanlegget undersøkes nærmere. Dersom det senere ønskes nærmere kontroll av avløpsledningens innvendige tilstand, kan kamerainspeksjon være aktuelt. Vannledning kan ved mistanke om lekkasje kontrolleres med egnet lekkasjesøk eller annen fagkyndig undersøkelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

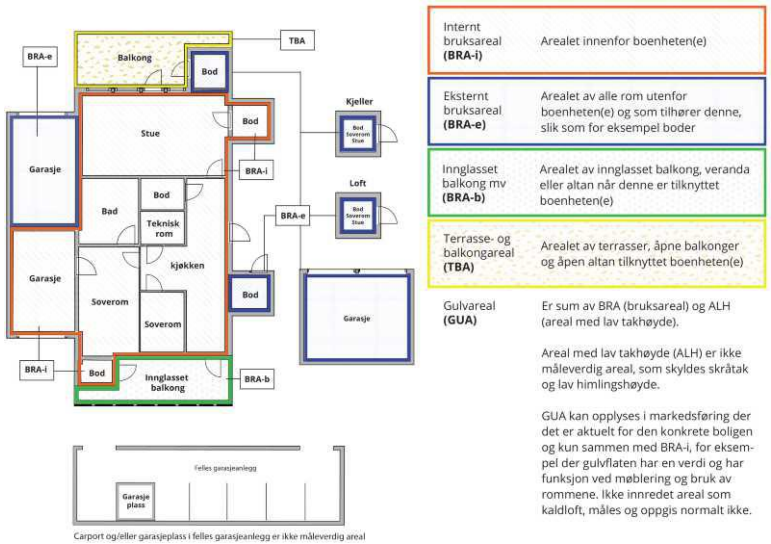
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Anne Hogstads veg 3 , 7046 TRONDHEIM
Gnr 51 - Bnr 318
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70	6		76	
2. Etasje	70			70	25
SUM	**140**	**6**			**25**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trappegang, bad, teknisk rom, 3 soverom, garderobe/bod	Sportsbod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler:

- Det tillegges at soverom i 2. etasje er etablert rundt 2020/2021, men dette tiltaket fremkommer på byggemeldte og godkjente tegninger som et alternativ ved byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Hossein Farahmand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	51	318		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anne Hogstads veg 3

Hjemmelshaver
Farahmand Hossein, Aghajani Nooshin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest

Adresse	
Anne Hogstads veg 3, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348285**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300519443**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **318**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
109,76

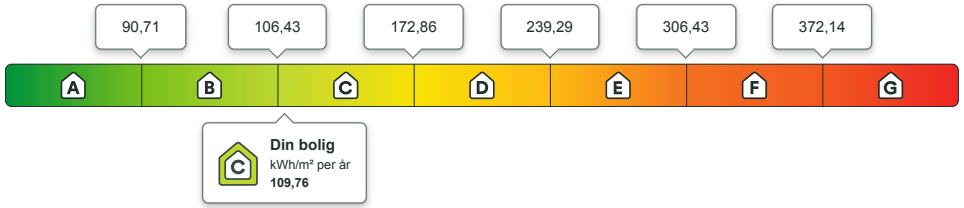
Anne Hogstads veg 3, 7046 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 208,01	**111,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Anne Hogstads veg 3, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Anne Hogstads veg 3, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3580/16

Dagfinns Boligkonsult
Oustmyrvegen 15

N-7080 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	15/19100 oppgis ved alle henvendelser		31.10.2016

Anne Hogstads veg 5, (Brøsetvegen 125), godkjent anmodning om ferdigattest

Gnr./Bnr.:	**51/42**
Bygningsnummer:	**300519443**
Ansvarlig søker:	**Dagfinns Boligkonsult**
Tiltakshaver/byggherre:	**Heimdal Sag Prosjekter AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for eneboliger benevnt Hus 1 og Hus 2.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Heimdal Sag Prosjekter AS, Industriveien 1, 7080 HEIMDAL

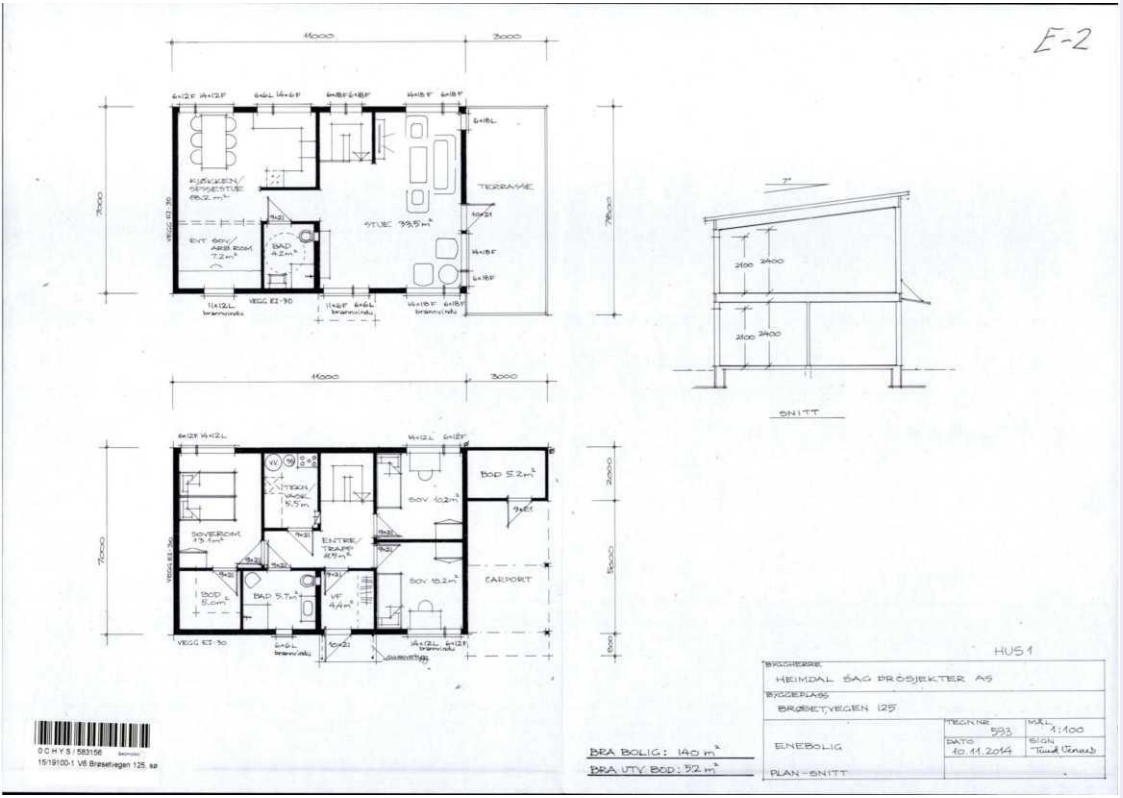
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **03.09.2026**

ORDRENR: 9451388

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**51**	**Bnr:**	**318**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**1**
Adresse:	Anne Hogstads veg 3, 7046 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2097,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2018,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2018,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2097,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 609,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 609,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 6042,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 2065,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 2065,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 2148,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 2065,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 2065,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 25898,00

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 828340 Tinglyst: 10.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saknr: 14/48232

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 51 bnr 42 snr 1og2 **gir** eier(e) av gnr 51 bnr 318 **rett** til adkomst over sin eiendom. Eier(e) av gnr 51 bnr 318 plikter til å delta i felles vedlikehold og brøyting av adkomsten. Dersom eier(e) av gnr 51 bnr 318 påfører adkomsten urimelig skade, kan dette kreves erstattet ved skjønn.

Eier(e) av gnr 51 bnr 42 snr 1og2 **gir** eier(e) av gnr 51 bnr 318 **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom som berøres av fradelingen. Ledningene legges over sør/østlig del av tomten. Avtalen omfatter også fremtidig vedlikehold og reparasjon av ledningsnettet. Skade og ulemper som oppstår på grunn av disse tiltakene kan kreves erstattet via skjønn.

Eier(e) av gnr 51 bnr 42 snr 1og2, og gnr 51 bnr 318 **gir** hverandre gjensidig **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger, eventuelle andre ledninger / tekniske anlegg som berøres av fradelingen.

Eier(e) av gnr 51 bnr 19, 303, 316 og 317 **gir** eier(e) av gnr 51 bnr 42 snr 1og2, og bnr 318 **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vannledning over sin eiendom som berøres av fradelingen. Vannledning legges i veggrunn. Avtalen omfatter også fremtidig vedlikehold og reparasjon av ledningsnettet. Skade og ulemper som oppstår på grunn av disse tiltakene kan kreves erstattet via skjønn.

Eier(e) av gnr 51 bnr 19, 303, 316 og 317 **gis rett** til å koble seg på den aktuelle vannledningen. Påkoblingskostnadene dekkes av den enkelte eiendom. Hver påkoblet eiendom skal være med å dekke en lik del av de løpende kostnader til vedlikehold, reparasjoner og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, byplankontoret
Org.nr: 942 110 464

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Person.nr/Org.nr	Underskrift
51/42/0/1	CAMILLA LINDKVIST	131184[redacted]	Camilla Lindkvist
51/42/0/2	ANDERS OLAUS LYSHOLM	050194[redacted]	Anders O. Lysholm
51/318	CAMILLA LINDKVIST	131184[redacted]	Camilla Lindkvist
51/318	ANDERS OLAUS LYSHOLM	050194[redacted]	Anders O. Lysholm
51/19	MARIUS LØFTEN	070885[redacted]	Marius Løften
51/19	MARIKA VEVLE	130998[redacted]	Marika Vevle
51/316	NERIS EIENDOM AS	9985[redacted]	Bjørn Neris
51/317	TRYGVE ANGEN	020784[redacted]	Trygve Angen
51/303	LUCIANO HÅVARD S PINNA	1509702[redacted]	Håvard Pinna
51/303	LENA AUGUSTA ULFSETH	0701 69[redacted]	Lena Ulfseth

Kart, se side 2.

Side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/828340/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 14:06

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saknr: 14/48232



Side 2

5.

AVTALE OM RETT TIL ADKOMST OG PARKERING PÅ ANDRES EIENDOM.

Seksjon 1 av tomt fradelt gnr. 51 bnr. 42 gis i henhold til denne avtale følgende rettigheter fra eiendommen gnr. 51 bnr. 42 i Trondheim kommune:

- Rett til å benytte en parkeringsplass på eiendommen.
- Rett til adkomst over eiendommen.

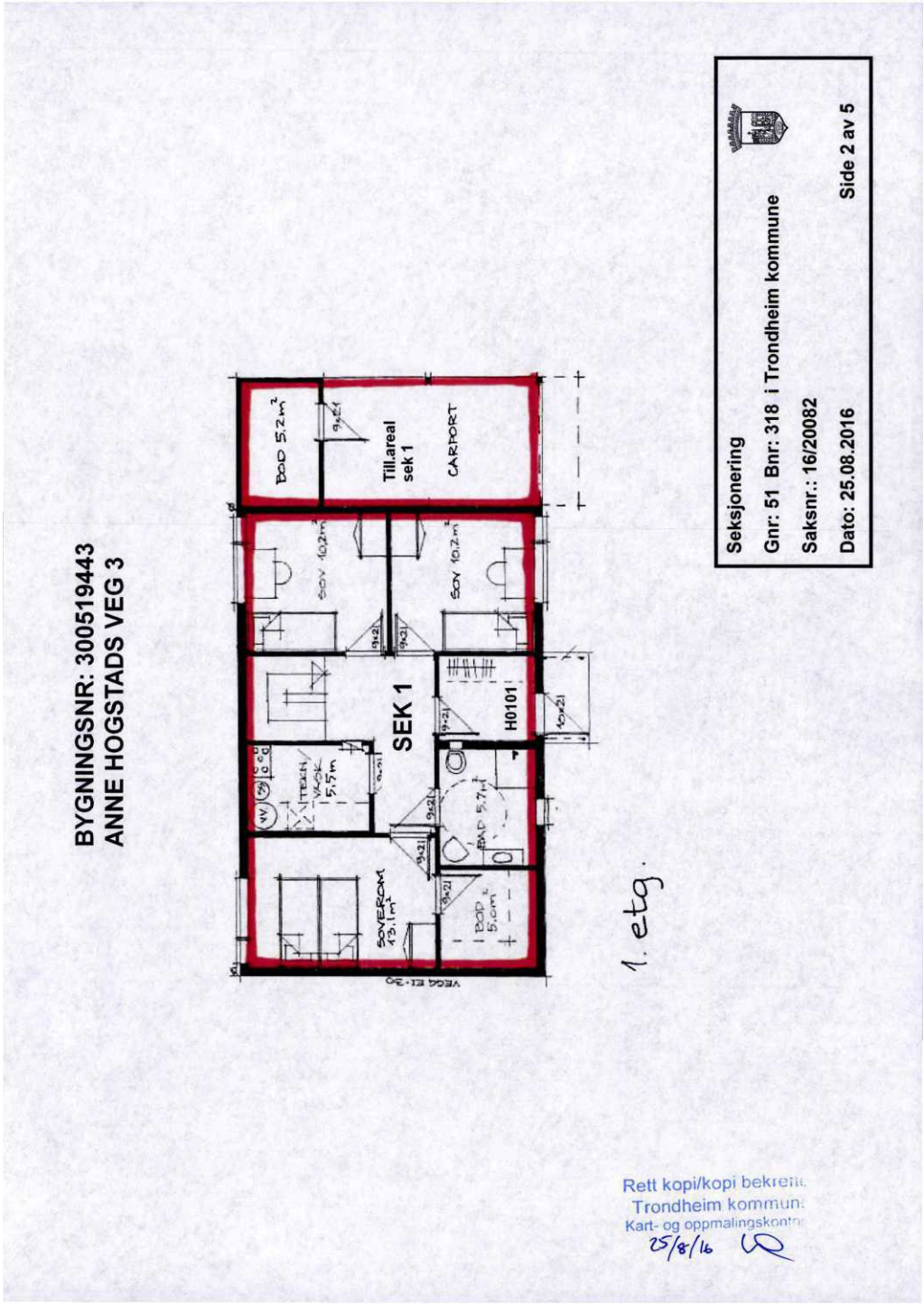
Rettighetshaver har plikt til å delta i felles vedlikehold og brøyting/ snørydding av adkomsten og parkeringsplassen.

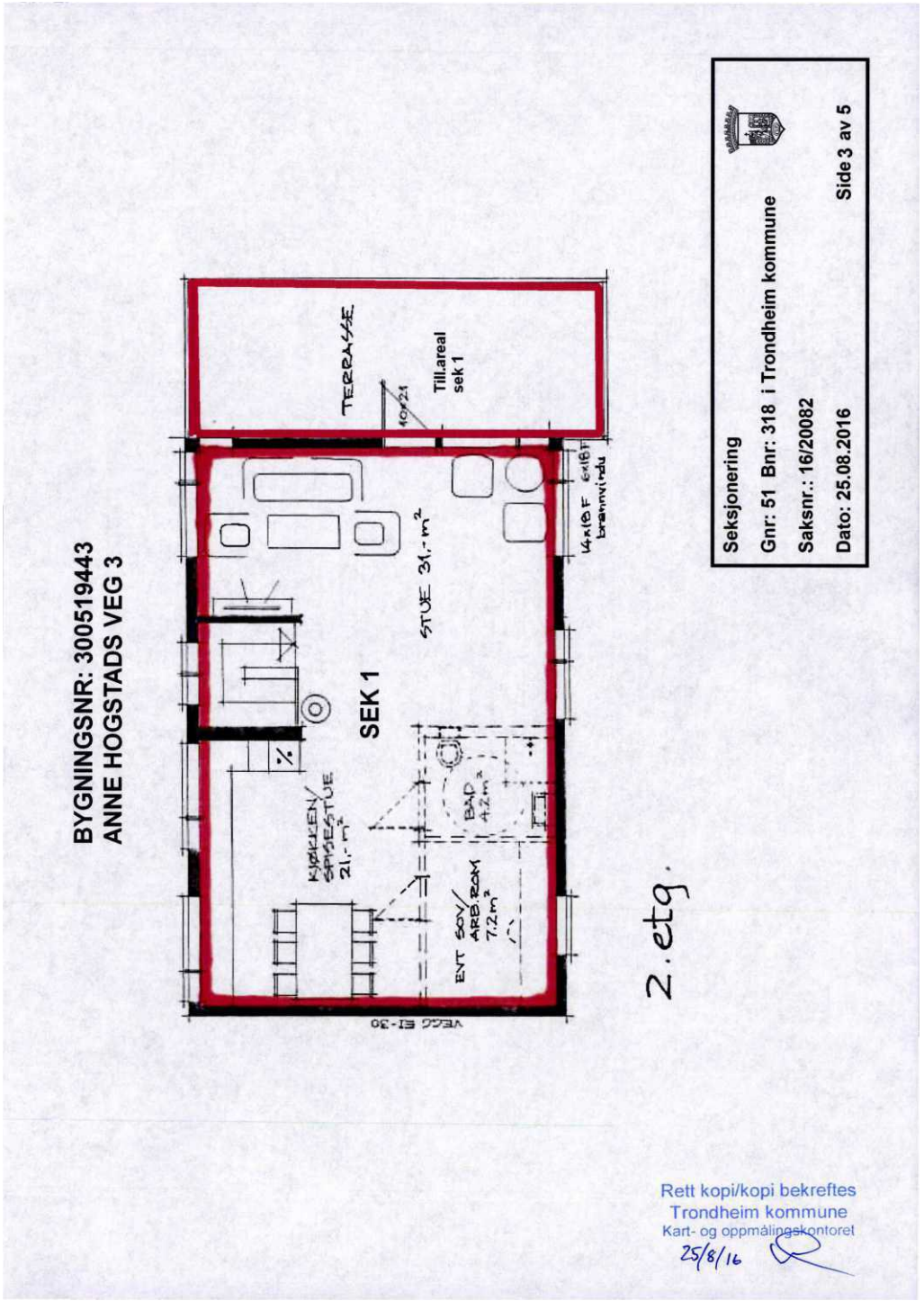
Dersom rettighetshaver påfører adkomsten eller parkeringsplassen urimelig skade, kan dette kreves erstattet ved skjønn.

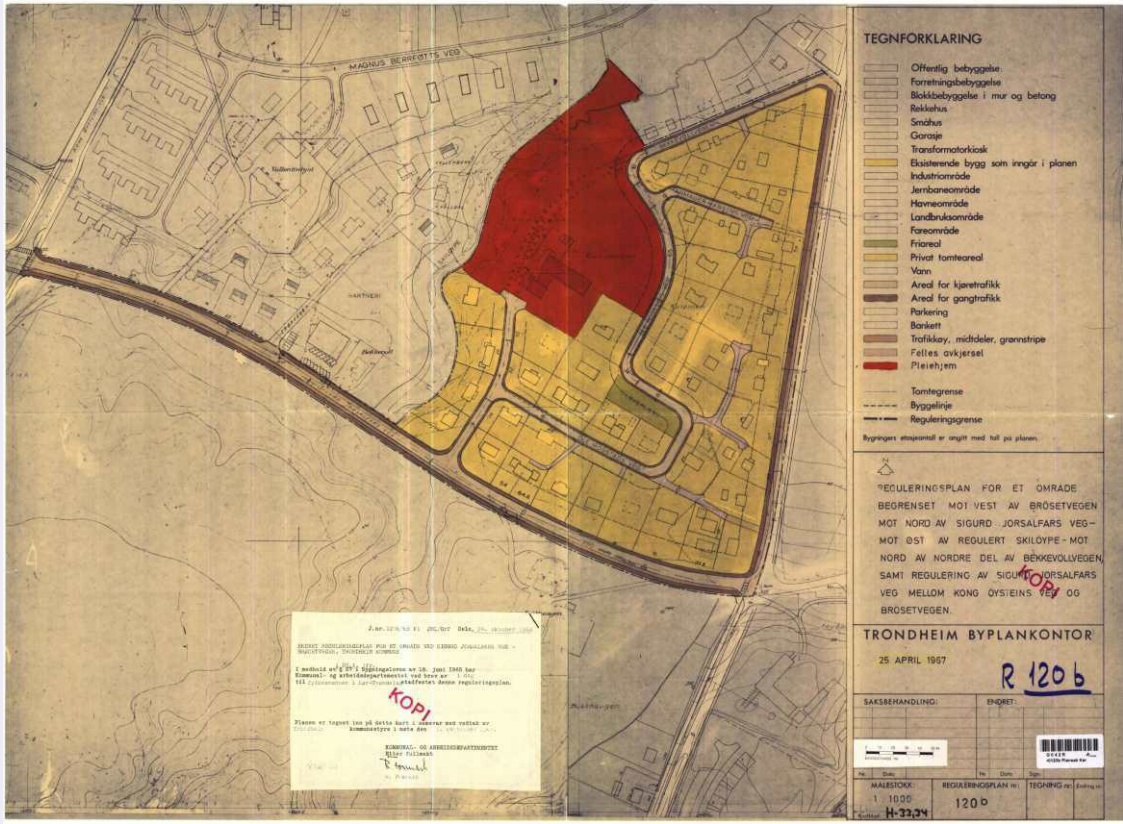
Trondheim, 17/2-15
Gnr. 51 bnr. 42

Heimdal Sag Prosjekter AS
Reidar Grenstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/780569/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 14:07




BYGNINGSNR: 300519443
ANNE HOGSTADS VEG 3
TERRASSE
Tillareal sek 1
SEK 1
STUE 31.- m²
KJØKKEN/SPISESTUE 21.- m²
BAD 4.2 m²
ENT SOV/ARB.ROM 7.2 m²
VEGG EI-30
2. etg.
Seksjonering
Gnr: 51 Bnr: 318 i Trondheim kommune
Saksnr.: 16/20082
Dato: 25.08.2016
Side 3 av 5
Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
25/8/16

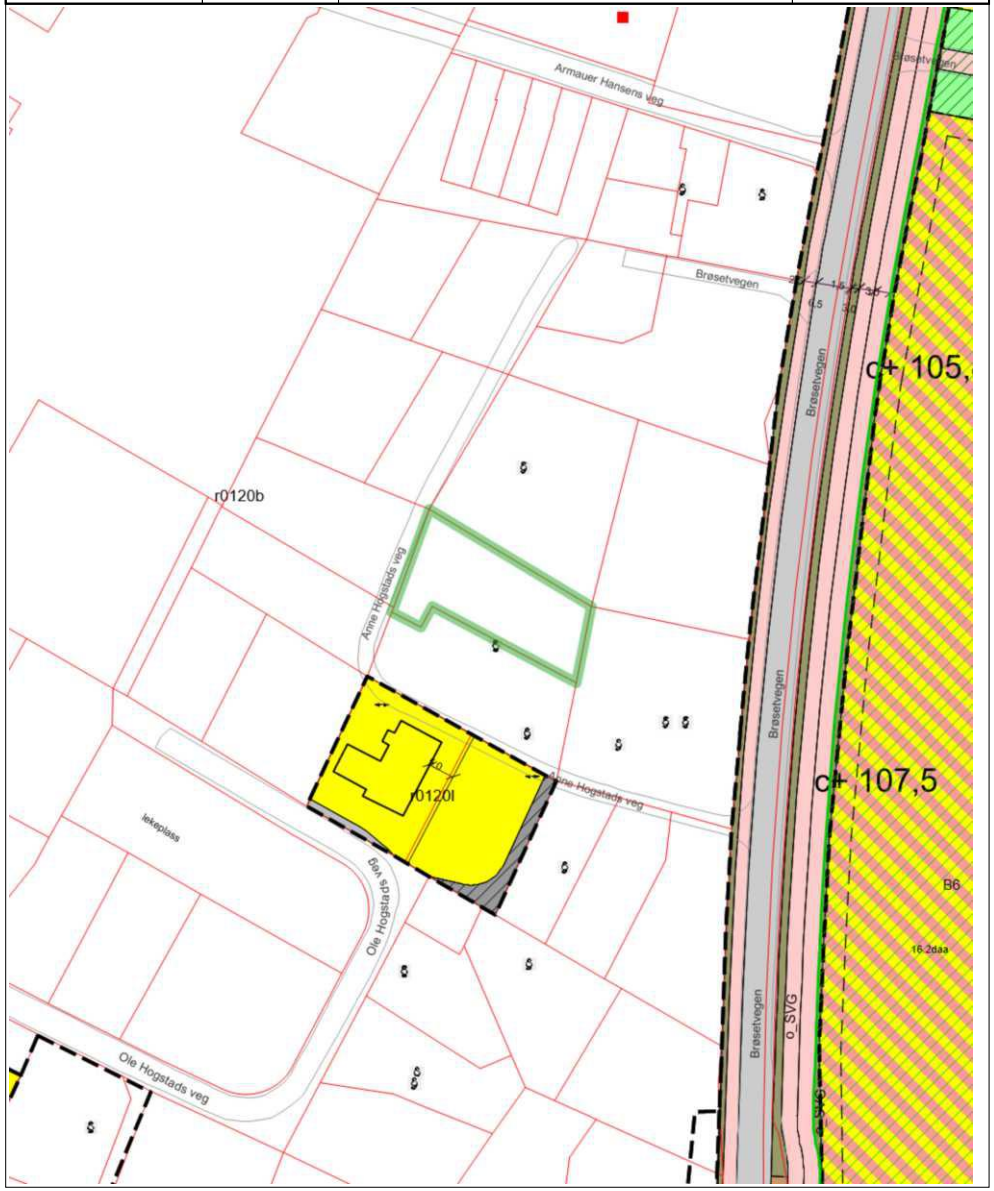

MAGNUS BERREITTS VEG
TEGNFORKLARING
Offentlig bebyggelse
Forretningsbebyggelse
Blokkbebyggelse i mur og betong
Rekkehus
Småhus
Garasje
Transformatorkiosk
Eksisterende bygg som inngår i planen
Industriområde
Jernbaneområde
Havneområde
Landbruksområde
Fareområde
Friareal
Privat tomteareal
Vann
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Parkering
Bankett
Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
Felles avkjørsel
Pleiehjem
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET MOT VEST AV BRØSETVEGEN MOT NORD AV SIGURD JORSALFARS VEG – MOT ØST AV REGULERT SKILØYPE – MOT NORD AV NORDRE DEL AV BEKKEVOLLVEGEN SAMT REGULERING AV SIGURD JORSALFARS VEG MELLOM KONG ØYSTEINS VEG OG BRØSETVEGEN.
KOPI
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
25 APRIL 1967
R 120 b
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK: 1 1000
REGULERINGSPLAN nr: 120
H-33,34

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Anne Hogstads veg 3 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Bolig/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Park

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Anne Hogstads veg 3 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

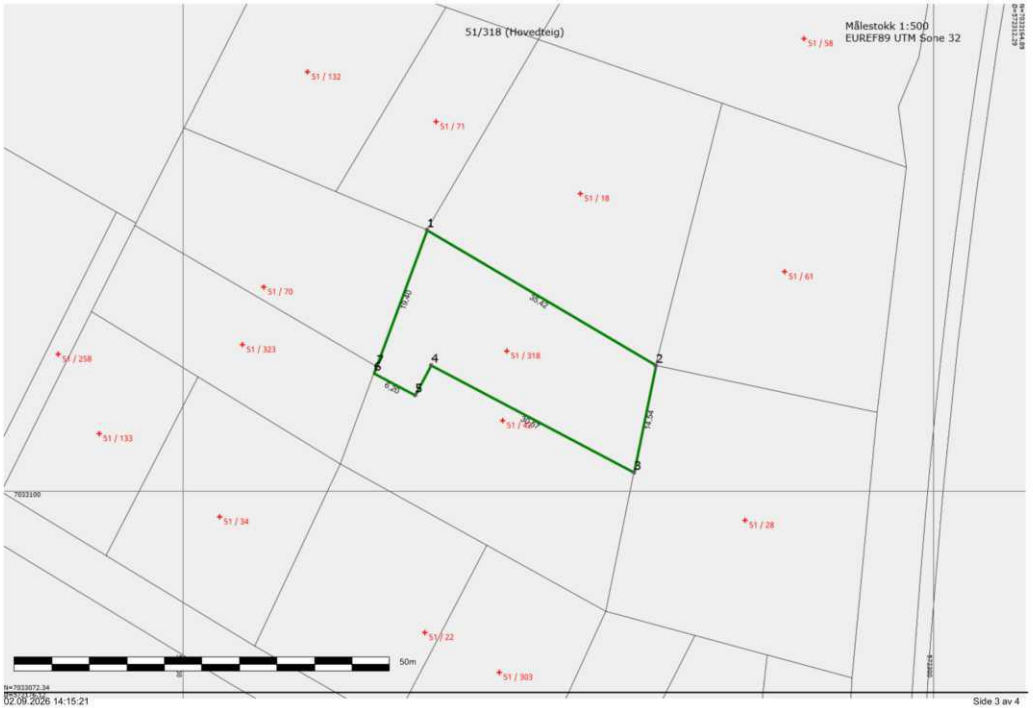
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo


Oversiktskart for 51/318
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
02.09.2026 14:15:21
Side 2 av 4

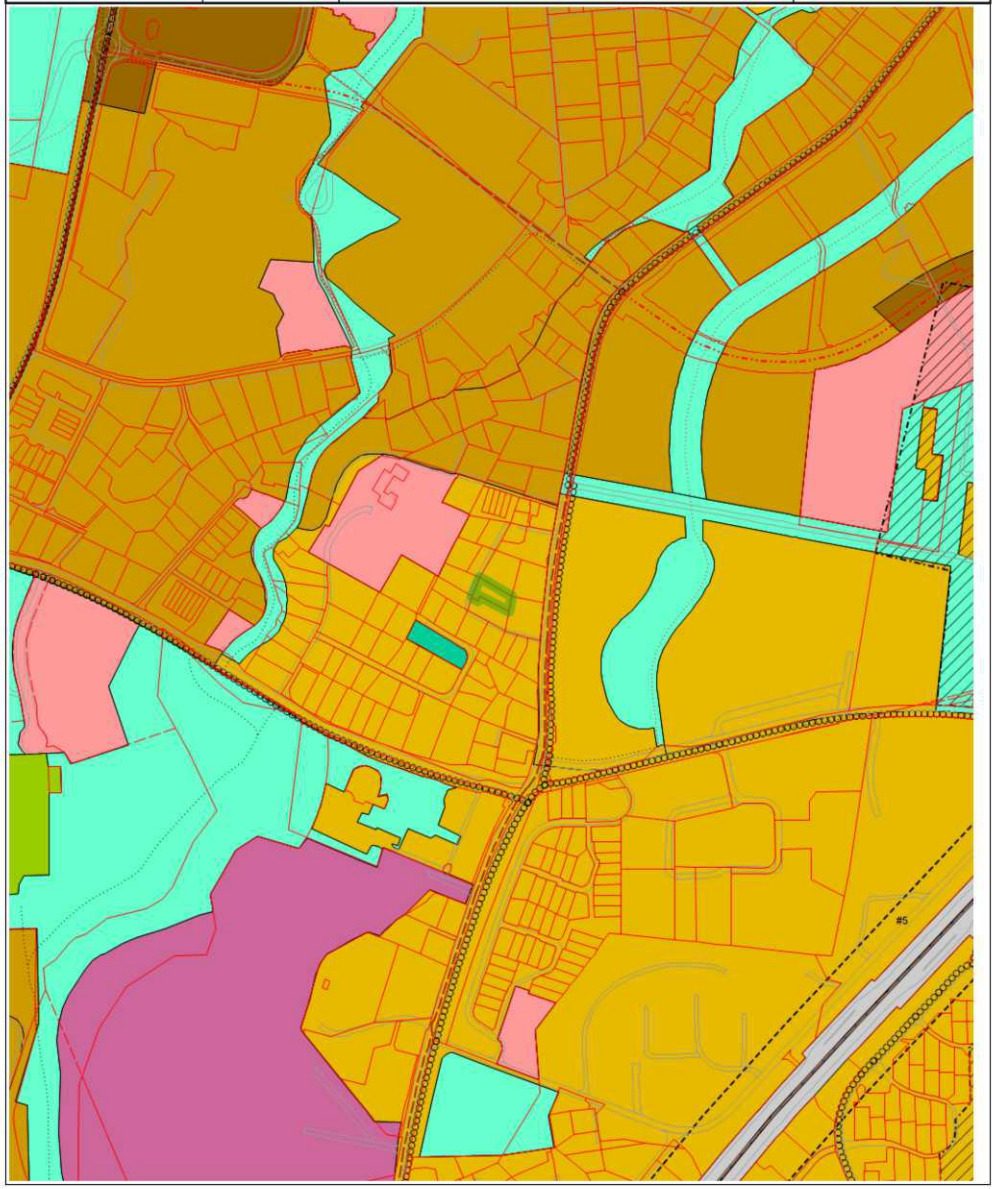

51/318 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
02.09.2026 14:15:21
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Anne Hogstads veg 3 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

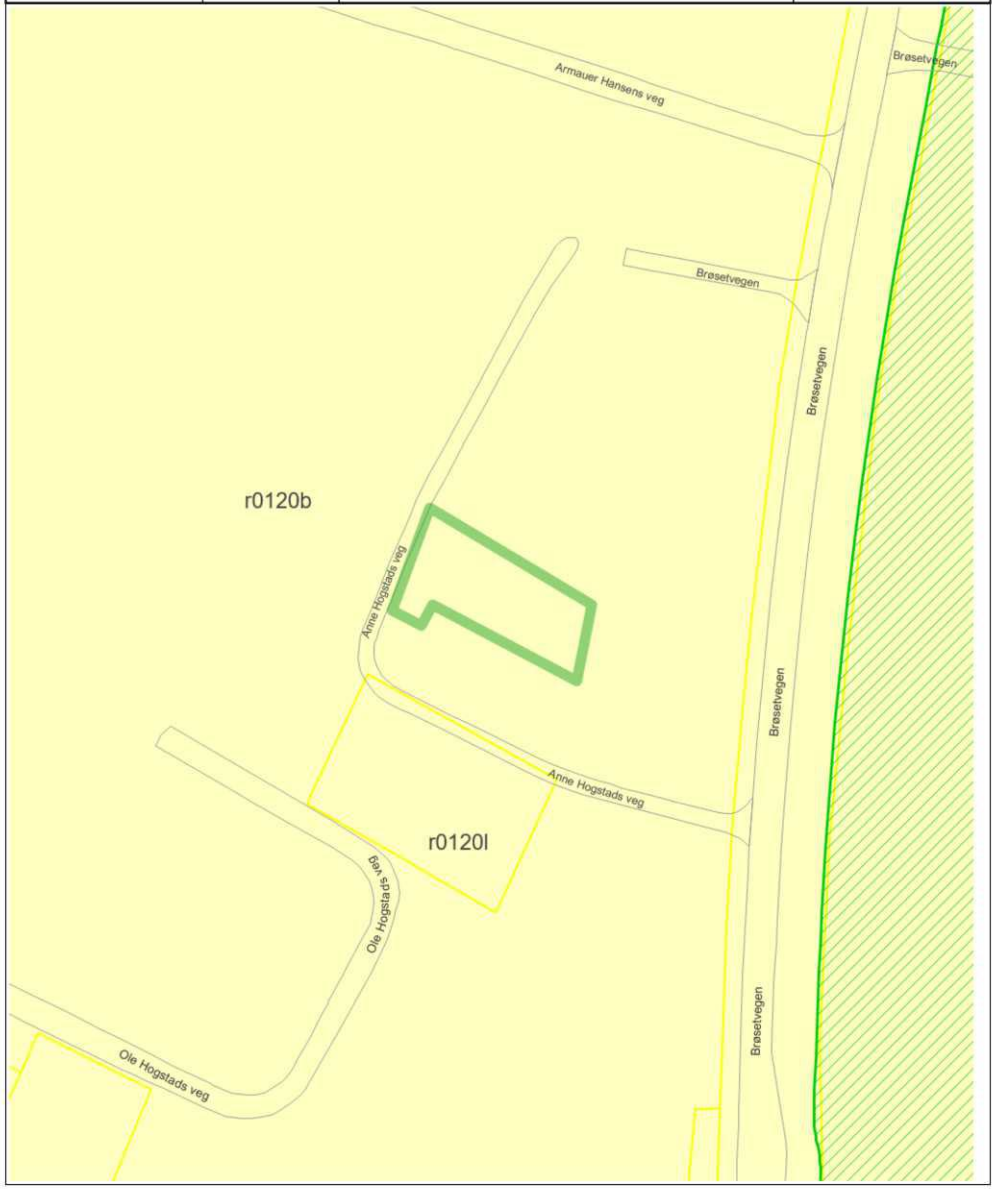
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Anne Hogstads veg 3 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Anne Hogstads veg 3 7046 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Reguleringsplan	Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260290 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Anne Hogstads veg 3, 7046 Trondheim.
Gnr. 51, Bnr. 318, Snr. 1, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34260290
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.09.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no