

Velkommen til

Pinebergvegen 17 B, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pinebergvegen 17 B
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 350 000,-
Omkostninger	kr	184 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 534 840,-

1Boligtype	Halvpart av tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA	177/201 m²
Soverom	5

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
Pinebergvegen 17 B, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 805, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 350 000,-
Omkostninger	kr	184 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 534 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 551 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 183 750,-

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

Sum omkostninger kr 184 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

Beløpet på 2.742,- er for mai 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: 177 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 201 m²
TBA: 67 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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Halvpart av tomannsbolig

Parkering
Garasje samt biloppstillingsplass på tomt.

Det er også gratis gateparkering i Pinebergvegen - f.eks. ved besøk etc.

Tomt
Tomtestørrelse er 718 m² på eiet tomt.

Byggeår
1967 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Kjeller:
Gang, bod, bod 2, bad, vaskerom, soverom, soverom 2

1. Etasje:
Entré, kontor, toalettrom, bad, soverom,
soverom 2

2. Etasje:
Stue, kjøkken

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Garasje

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Bolig:
Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med parkett, laminat og flis. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater.

Kjøkken.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Våtrom
Bad 1. etasje har flislagte overflater. Utstyrt med badekar og baderomsinnredning.
Bad kjeller har flislagte overflater. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innebygd wc og baderomsinnredning.

Vaskerom har flislagte overflater og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming og tekniske installasjoner.

Oppvarming via elektriske varmekilder, vedovn, supplert med varmepumpe. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Garasje:
Bod oppført i enkel trekonstruksjon. Pulttak med papptekking. Fremstår i bruksmessig stand.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong/betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.03.1967

Vedlagt ligger:
- Byggegodkjente tegninger for ombygging av kjeller med kjellervindu datert 20.06.2014
- Ferdigattest for kjeller med nye kjellervinduer datert 28.10.2014

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedfyring

Det er til informasjon satt ned stålrør i pipeløpet i 2022, ifølge selger.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

Energimerking
ORANSJE E
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
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0001a Persaunvegen syd for Rønningsbakken. (15.1.1955).

- r0161 Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963). Eiendommen ligger i et områdene regulert til blant annet boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20220006 Persaunvegen. Hensikten er altså plan-ID-en for detaljreguleringsplanen for Persaunvegen. Planen sikter mot å etablere en trygg og sammenhengende sykkel- og gangvei, støtte opp om kollektivtrafikk og redusere bilavhengighet som en del av Trondheims sykkelstrategi. Planvedtak og byggestart: 2026
I reguleringskart er det skravert deler av tomten nærmest Persaunvegen, dette som komme til benyttelse ved utvidelse av gang-/sykkelvei, kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med dette. Det er foreløpig ikke kjent eksakt hvor mye av denne tomten og andre tomter langs Persaunvegen som vil medgå for å utvide gang-/sykkelvei. Interessenter oppfordres til å se vedlagte kart i salgsoppgaven merket "Reguleringsplaner", hvor det grønne feltet som er skravert på kartet vider til denne utvidelsen. Interessenter oppfordres også til å ta kontakt med Trondheim kommune ved ytterligere spørsmål knyttet til dette.

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.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Primærbolig: kr 1 462 535,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 850 138,- 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
Ingrid Ødegaard og Steinar Rolseth Ness

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 20456
Dato: 18.10.1994
Bestemmelse om felles vegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. 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 er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

Kjelleretasje: Kjelleretasjen godkjent bruksendret, datert: 28.10.2014).
- Rom som iht. søknaden er definert som "kjellerstue" er i dag benyttet som soverom.
- Rom som iht. søknaden er definert som "Hobbyrom/hjemmekino" er i dag benyttet som soverom.

1. etasje:
- Opprinnelig kleskott er i dag innlemmet i dagens gang. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Det er blitt bygd en terrasse

2. etasje:
- Vegg mellom opprinnelig rom kalt "hall" og "stue" er i dag fjernet.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % 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, tilretteleggingshonorar, 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. 3.300,-
Fotograf kr. 9.500,-
Tilstandsrapport kr. 22.000,-
Stylist (veiledning) kr. 3.200,-
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 by Visma, 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 by Visma) 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 29-06-2026 av Fredrik Johnsen i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU:
Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Terrengforhold
Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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, men det er avvik fra disse.
Byggemeldt kleskott i 1. etasje er idag innlemmet som del av gangareal. Veranda er utvidet utover opprinnelig størrelse.

Det bemerkes at byggemeldt kjellerstue og hobbyrom var tatt i bruk som soverom på befaringsdagen, noe som ikke vurderes å være en søknadspliktig bruksendring.

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 er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Etter oppussing i 2014, har vi funnet ut at om det blir kaldere enn -10 grader ute, så fryser rørene til badekaret, så da bruker vi slangen fra dusjen istedenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: A-Z bygg
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad og råkjeller Alt av el ble lagt av Nidaros elektro.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Firmanavn: Proffjobb
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad 1. etasje. Vi brukte også elektriker og rørlegger som de leide inn, men har ikke navnet på de lenger.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: A-z bygg
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt flis oppå gulvflis og badekar på bad i 1. etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det ble lagt ny membran, rør og sluk. Det elektriske ble gjort av elfirma

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Proffjobb
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye takplater på taket etter en lekkasje på taket. Ikke 100% sikker på årstall.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Forskjellige firma
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussinger har alle vinduer bortsett fra stuevinduer blitt byttet. Skiftet ut fra 2010 til 2014, men vet ikke nøyaktig tidspunkt på alle.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: A-z bygg
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt drenering rundt huset i forbindelse med oppussing av kjeller. Samme drenering ble sjekket og spylet i forbindelse med vannlekkasje i rør i 2021.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. I 2010 Det var lekkasje på taket før det ble lagt nye takplater. Spor etter vannskaden kan sees på loftet, men det var ikke behov for å bytte noe. I 2021 ble det oppdaget en lekkasje i rør under kjeller.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Recover/Tryg forsikring
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vannlekkasje under gulv i kjeller, ble alle vannrør byttet av Recover og forsikringsselskapet ut til kommunens vannledning. Drenering ble også spylet og sjekket at den fungerte. Kjelleren bortsett fra bad og vaskerom ble pusset opp på nytt. Det ble lagt et tykt lag med isolasjon under gulv
på soverom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Polskjobb
Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye takplater på tak etter en lekkasje på taket.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Det er observert skjeggkre i 1. etg og sølvkre i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Lekkasje i kjeller i 2021. Ble lagt nye rør helt ut til kommunale vannledning og hos naboen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Recover/Tryg forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet rør, varmekabler og lagt isolasjon under soveromsgulv, nye fliser og pusset opp etter en vannlekkasje i kjelleren.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Vi fikk beskjed etter kontroll om at vi burde rehabilitere pipe for å møte krav til brannsikkerhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Varmefag
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt stålrør inni pipa.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Varmefag
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe ved å legge stålrør.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Hvis bilen lader, og man samtidig bruker komfyren, så skrur sikringen seg av, så man bør kanskje dimensjonere opp sikring til bil. Litt svak hovedsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sikringsskap, legging av støm i kjeller og til kontor.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Spot On
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Berg & Wigum
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en kontroll med det elektriske foretatt av elektriker fra kommunen, ble det avdekket noen feil, bl.a. at det manglet sluttrapporter og flere firma hadde gått konkurs. Alt elektrisk ble gått over i hele huset og det ble laget ny sluttrapport.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Berg & Wigum
Beskrivelse av arbeidet: Varmekablene i kjelleren ble fikset etter et brudd.
Firmanavn: Nidaros elektro

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Det er planer om å utvide gang og sykkelveg ut mot Persaunevegen

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. I 2014 søkte vi kommunen om å få unntak fra reguleringsplan og kunne bruke kjelleren som bruksareal. Vi sendte også inn byggesøknad til kommunen som ble godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Byggesøknad ble godkjent av kommunen

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Kjeller innredet i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Tegninger innsendt og godkjent av kommunen.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Lekestue og bod har en del fuktskader. Det er også vanskelig å få låst opp døren til bod, så hengslene må justeres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bygg av terasse og pergola. Bygget av oss selv.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Benkplate på kjøkken har noen skader på undersiden av oppvaskmaskin og ved siden av vask, så må sikkert på sikt byttes. Mikrobølgeovn har litt dårlig effekt, og man må lukke døren ordentlig før man setter på. Det er en knust flis på WC i førsteetasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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
- Selgers egenerklæring datert 23.06.2026
- Tilstandsrapport datert 30.06.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 20.04.1966
- Midlertidig brukstillatelse fra 03.03.1967
- Byggegodkjente tegninger for ombygging av kjeller med kjellervindu datert 20.06.2014
- Ferdigattest for kjeller med nye kjellervinduer datert 28.10.2014
- Kommunale avgifter
- Tinglyste erklæringer felles eiendom datert 18.10.1994
- Kart, Reguleringsplaner
- Situasjonskart
- Regulering m/bestemmelser
- Nabolagsprofil

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
Epost: maria.hansen.sundland@em1.no

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






POOLDECK



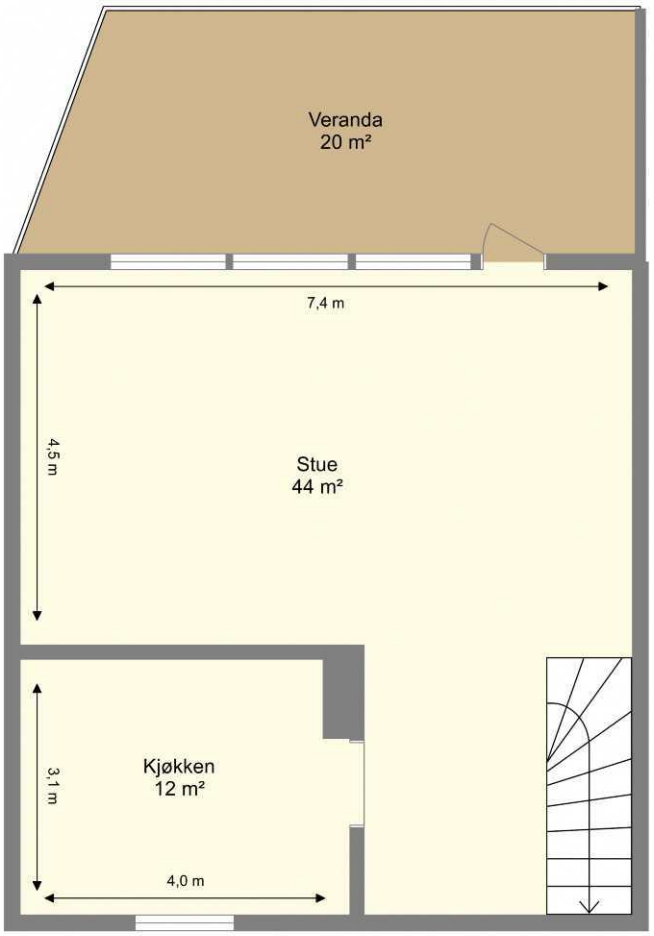








Plantegning



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

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.










NEW YORK
PARIS
LONDON














Finest
EXTRA VIRGIN OLIVE OIL


EXTRA VIRGIN OLIVE OIL


KOK SMART med JAMIE
GORDON RAMSAYS Fritt bord

Plantegning

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Pinebergvegen 17 B

1. Etasje



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

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.










BOLIG

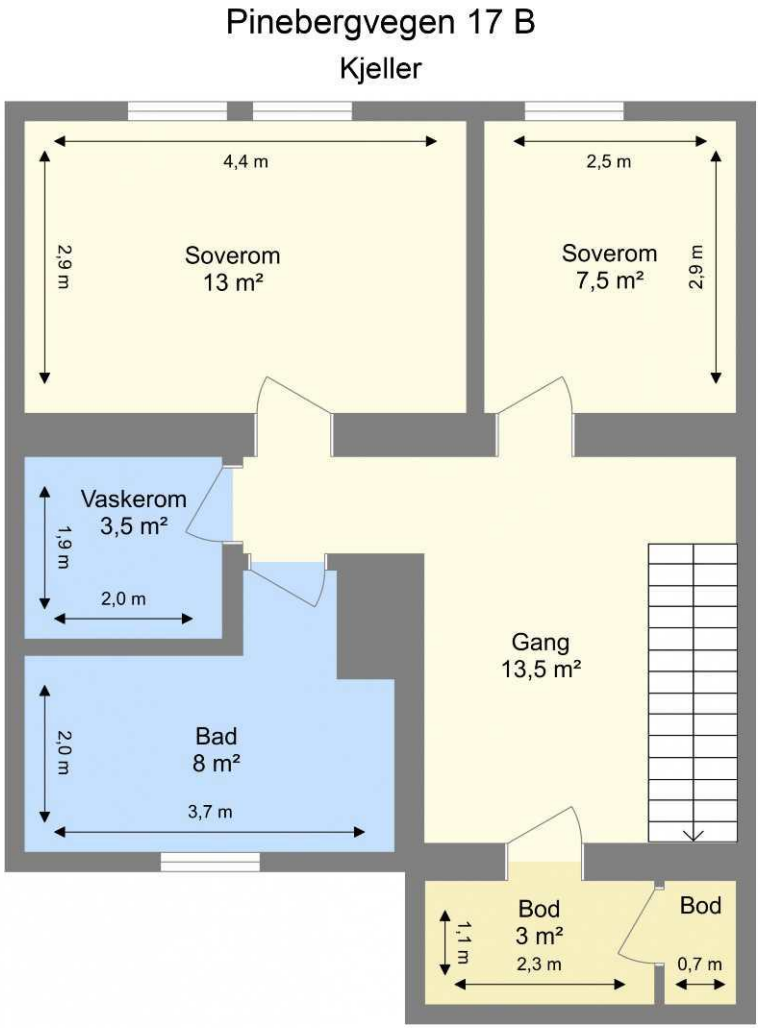








Plantegning



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

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.












Electrolux
Electrolux
10 years warranty






The Little Bullet Book
THE LITTLE BOOK OF Life Hacks







Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 9, bnr. 805

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21661-1099 **Referansenummer:** SV1410

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Fredrik Johnsen

fj@tft.no
911 32 028

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Selger opplyser at takplater ble byttet rundt 2010. Det er usikkert om undertak ble byttet.
Nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader fremstår med normal aldringsslitasje.
Takstolkonstruksjon fra byggeår. Det bemerkes stedvise fuktmerker som ikke får vesentlige utslag ved fuktmåling. Selger opplyser at disse stammer fra fra før taket ble omtekket. Jevnlig tilsyn anbefales uansett for å bekrefte dette.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Deler av vindusmassen er byttet i perioden 2006-2014. Eldre vinduer på stuedel.
Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glass. Det bemerkes noe begynnende overflateslitasje på balkongdør. Utover dette så fremstår ytterdører med normal alderslitasje.
Det er etablert terrasse og veranda i tre. Disse fremstår med normal værslitasje i overflater. Det bemerke noe avskalling i overflatebehandling uten at forholdet anses som vesentlig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene/tak har malte overflater. Overflater fremstår med den slitasje som må forventes med tanke på alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige skjevheter registrer. Det bemerkes noe bevegelse ved gang på gulv ved pipe i 2. etasje uten at forholdet anses som vesentlig.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra cirka 2022 opplyser selger. Ingen avvik registrert. Det er mulighet med kontroll av pipesider via luke i gang og på bad. Sotluke er tilgjengelig via luke.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13, noe som er akseptabelt uten større risiko for skader. Det bemerkes at det er synlig plast i ytterveggen, men denne er avsluttet et stykke opp på veggen og anses ikke som et avvik.
Tretrapper.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt. Synlige overflater fremstår uten vesentlige skader. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.
Gulvet er flislagt. Komplett kontroll av fallforhold er ikke mulig på grunn av innebygd badekar. Det registreres fall fra dør til sluk. Det bemerkes hullyd i noen fliser under servant. Det bemerkes at overflater under badekar er tilsmusset. Selger opplyser at det er lagt nye fliser etter oppgraderingsår. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er plassert under innebygd badekar og kontroll av utførelse er redusert. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.
Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kontor mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registrert.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk vurderes å være tilfredstillende ved test med dusj.
Rommet har to sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres mansjett under klemring i sluk ved dusj.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av plassert garderobeskap og andre bygningsmessige hindringer på vaskerom og i gang.

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registrert ved kontroll av tilgjengelige overflater.
Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved døren måles til cirka 1 cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres bruk av mansjett under klemring i sluket.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det bemerkes svelling ved oppvaskmaskin som anbefales tettet mot videre skadeutvikling. Utover dette så fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskap var ikke mulig å kontrollere på grunn av etablert garderobeskap på vaskerom.

Det bemerkes kondensering på vannrør i sjakter og bod. Se punkt ventilasjon for videre omtale.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Alder på pumpe er ukjent. Det ble ikke opplyst eller registrert tegn til defekt ved enkel kontroll.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Selger har opplyst at drenering er oppgradert rundt huset i 2015.
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved hulltaking i kjeller.
Grunnmur er primært ikke synlig for kontroll i kjeller. Oppbygging av

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

enten betong eller betongstein. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

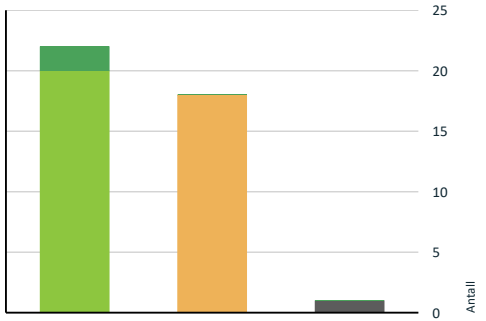
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldt kleskott i 1. etasje er idag innlemmet som del av gangareal. Veranda er utvidet utover opprinnelig størrelse.

Det bemerkes at byggemeldt kjellerstue og hobbyrom var tatt i bruk som soverom på befaringsdagen, noe som ikke vurderes å være en søknadspliktig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var lagret mye løsøre i garasje ved befaringstidspunktet og overflater var derfor ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig. Tilleggsbygg slik som frittstående bod er ikke videre vurdert utover enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard
Grunnmuren er oppført i betong/betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Normal standard:
Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med parkett, laminat og flis. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Våtrom
Bad 1. etasje har flislagte overflater. Utstyrt med badekar og baderomsinnredning.
Bad kjeller har flislagte overflater. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innebygd wc og baderomsinnredning.
Vaskerom har flislagte overflater og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via elektriske varmekilder, vedovn, supplert med varmepumpe. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Selger opplyser at takplater ble byttet rundt 2010. Det er usikkert om undertak ble byttet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begroing på tekkingen. Stedvis forekommer det bulkede metallplater. Det kan ikke utelukkes eldre undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rensing og vedlikehold av overflater er påregnelig. Ytterligere undersøkelser av alder på undertak anbefales for mer nøyaktig vurdering av vedlikeholdsintervall.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av renner og nedløp er av eldre type og har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke vurdert med behov for strakstiltak, men med alder så øker risiko for skader. Overflatebehandling kan vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader fremstår med normal aldringsslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utbedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av fasader. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstolkonstruksjon fra byggeår. Det bemerkes stedvise fuktmerker som ikke får vesentlige utslag ved fuktmåling. Selger opplyser at disse stammer fra fra før taket ble omtekket. Jevnlig tilsyn anbefales uansett for å bekrefte dette.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Deler av vindusmassen er byttet i perioden 2006-2014. Eldre vinduer på stuedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 stuevinduer har passert forventet levetid på isolerglass og har større risiko for skader i tiden som kommer. Det er stedvis overflateslitasje på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis bytte av eldre isolerglass anbefales. Noe vedlikehold er påregnelig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glass. Det bemerkes noe begynnende overflateslitasje på balkongdør. Utover dette så fremstår ytterdører med normal alderslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse og veranda i tre. Disse fremstår med normal værslitasje i overflater. Det bemerke noe avskalling i overflatebehandling uten at forholdet anses som vesentlig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene/tak har malte overflater. Overflater fremstår med den slitasje som må forventes med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige skjevheter registrer. Det bemerkes noe bevegelse ved gang på gulv ved pipe i 2. etasje uten at forholdet anses som vesentlig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra cirka 2022 opplyser selger. Ingen avvik registrert. Det er mulighet med kontroll av pipesider via luke i gang og på bad. Sotluke er tilgjengelig via luke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13, noe som er akseptabelt uten større risiko for skader. Det bemerkes at det er synlig plast i ytterveggen, men denne er avsluttet et stykke opp på veggen og anses ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres plastduk i bodvegg mot terreng, noe som kan bidra til magasinering av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en fremtidig oppgradering av veggoverflater så anbefales det at plastduk fjernes. Jevnlig tilsyn av veggoverflater anbefales frem til da.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i et glassfelt på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glass bør byttes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Synlige overflater fremstår uten vesentlige skader. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Komplett kontroll av fallforhold er ikke mulig på grunn av innebygd badekar. Det registreres fall fra dør til sluk. Det bemerkes hullyd i noen fliser under servant. Det bemerkes at overflater under badekar er tilsmusset. Selger opplyser at det er lagt nye fliser etter oppgraderingsår. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det måles cirka 3 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved døren. TG 2 er satt da det ikke kan dokumenteres oppbygging av tettesjikt ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygging av tettesjikt ved døren for å kontrollere om membran/duk er ført opp bak fliskant i henhold til minstekrav på 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er plassert under innebygd badekar og kontroll av utførelse er redusert. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert bruk av plastduk i vegg ved hulltaking, noe som kan føre til magasinering av fukt inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ved en fremtidig oppgradering av bad må plastduk fjernes. Frem til da så anbefales jevnlig tilsyn.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Selger har opplyst at badet er oppgradert cirka 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er svelling på skuffefront.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skuffefront kan vurderes byttet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kontor mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registrert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk vurderes å være tilfredstillende ved test med dusj.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det måles cirka 3 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved døren. TG 2 er satt da det ikke kan dokumenteres oppbygging av tettesjikt ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygging av tettesjikt ved døren for å kontrollere om membran/duk er ført opp bak fliskant i henhold til minstekrav på 25 mm.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har to sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres mansjett under klemring i sluk ved dusj.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skade i skrog på servantskap etter vannsøl som selger opplyser stammer fra tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av avvik vil trolige kreve bytte av skrog.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av plassert garderobeskap og andre bygningsmessige hindringer på vaskerom og i gang.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registrert ved kontroll av tilgjengelige overflater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved døren måles til cirka 1 cm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved døren for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Fliser med bom bør holdes under jevnlig tilsyn for å kunne avdekke eventuell negativ utvikling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres bruk av mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som fungerte ved enkel test.

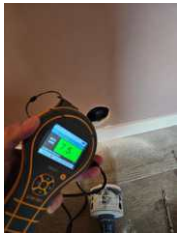
Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det bemerkes svelling ved oppvaskmaskin som anbefales tettet mot videre skadeutvikling. Utover dette så fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i flisgulv og rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet. Flis bør utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskap var ikke mulig å kontrollere på grunn av etablert garderobeskap på vaskerom.

Det bemerkes kondensering på vannrør i sjakter og bod. Se punkt ventilasjon for videre omtale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det er større risiko for skader i tiden som kommer. Det bemerkes

Det bemerkes kondensering på vannrør i sjakter og bod. Se punkt ventilasjon for videre omtale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrør bør isoleres. Ikke vurdert med behov for andre tiltak idag men med tanke på alder så øker risikoen for skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stue mangler ventil på vegg. Det registreres kondensering på vannrør i kjeller, noe som kan tyde på utilstrekkelig luftutskifting ved dagens bruk. Det bemerkes at overdreven ventilering på sommerstid og kan bidra til fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre ventilering av kjeller anbefales. Etablering av avfukter kan og være et godt forebyggende tiltak. Det anbefales å etablere ventil på stuevegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Alder på pumpe er ukjent. Det ble ikke opplyst eller registrert tegn til defekt ved enkel kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon for arbeider utført etter byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Selger har opplyst at det er utført en el-kontroll for under 5 år siden hvor avvik ble utbedret. Denne er ikke fremvist. Det anbefales at denne fremlegges for ytterligere gjennomgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger har opplyst at drenering er oppgradert rundt huset i 2015. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved hulltaking i kjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres stedvis skade i grunnmursplast samt at grunnmurisolasjon ikke er tildekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Isolasjon bør tildekkes med beslag. Mindre utbedring av grunnmursplast anbefales.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er primært ikke synlig for kontroll i kjeller. Oppbygging av enten betong eller betongstein. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng mot boligen er tilnærmet flatt noe som kan bidra til økt belastning på dreneringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke vurdert med tiltak idag men det opplyses om forholdet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler rekkverk i kjellertrapp. Det er ikke etablert håndløper på begge sider av trapp til 2. etasje. Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det er ikke etablert rekkverk på terrasse der høyde til bakkenivå overstiger 50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tiltak anbefales utført for bedre sikkerhet ved ferdsel.

Pinebergvegen 17 B , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 805
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

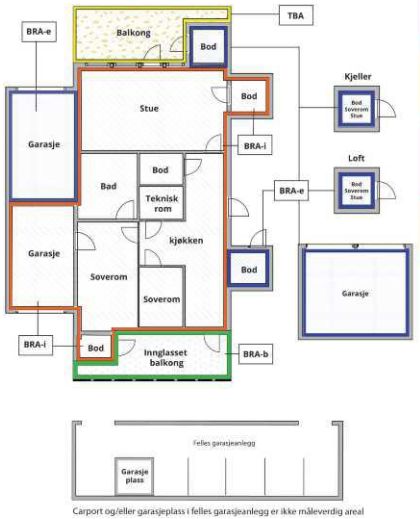
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	58			58	20
1. Etasje	62	16		78	47
Kjeller	57			57	
SUM	**177**	**16**			**67**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken		
1. Etasje	Entré, kontor, toalettrom, bad, soverom, soverom 2	Garasje	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldt kleskott i 1. etasje er idag innlemmet som del av gangareal. Veranda er utvidet utover opprinnelig størrelse.

Det bemerkes at byggemeldt kjellerstue og hobbyrom var tatt i bruk som soverom på befaringsdagen, noe som ikke vurderes å være en søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: "I forbindelse med vannlekkasje under gulv i kjeller, ble alle vannrør byttet av Recover og forsikringsselskapet ut til kommunens vannledning. Drenering ble også spylet og sjekket at den fungerte.
Kjelleren bortsett fra bad og vaskerom ble pusset opp på nytt. Det ble lagt et tykt lag med isolasjon under gulv på soverom."
Kilde:Eiers egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	8			8	
SUM	**8**				
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Fredrik Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	805		0	718.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pinebergvegen 17 B

Hjemmelshaver
Ødegaard Ingrid, Ness Steinar Rolseth

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bod oppført i enkel trekonstruksjon. Pulttak med papptekking. Fremstår i bruksmessig stand.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	
2	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

Ødegaard, Ingrid
23.06.2026
Signed bankID

Ness, Steinar Rolseth
27.06.2026
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

Ingrid Ødegaard

Steinar Rolseth Ness

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pinebergvegen 17B
7045 Trondheim

5001-9/805/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Etter oppussing i 2014, har vi funnet ut at om det blir kaldere enn -10 grader ute, så fryser rørene til badekaret, så da bruker vi slangen fra dusjen istedenfor.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: A-Z bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad og råkjeller Alt av el ble lagt av Nidaros elektro,
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Proffjobb
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad 1. etasje. Vi brukte også elektriker og rørlegger som de leide inn, men har ikke navnet på de lenger.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: A-z bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt flis oppå gulvflis og badekar på bad i 1. etg.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt ny membran, rør og sluk. Det elektriske ble gjort av elfirma

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Proffjobb

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye takplater på taket etter en lekkasje på taket. Ikke 100% sikker på årstall

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Forskjellige firma

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussinger har alle vinduer bortsett fra stuevinduer blitt byttet. Skiftet ut fra 2010 til 2014, men vet ikke nøyaktig tidspunkt på alle.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: A-z bygg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt drenering rundt huset i forbindelse med oppussing av kjeller. Samme drenering ble sjekket og spylet i forbindelse med vannlekkasje i rør i 2021.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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

- **Ja**

I 2010 Det var lekkasje på taket før det ble lagt nye takplater. Spor etter vannskaden kan sees på loftet, men det var ikke behov for å bytte noe.

I 2021 ble det oppdaget en lekkasje i rør under kjeller.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Recover/Tryg forsikring

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med vannlekkasje under gulv i kjeller, ble alle vannrør byttet av Recover og forsikringsselskapet ut til kommunens vannledning. Drenering ble også spylet og sjekket at den fungerte. Kjelleren bortsett fra bad og vaskerom ble pusset opp på nytt. Det ble lagt et tykt lag med isolasjon under gulv på soverom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Polskjobb

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye takplater på tak etter en lekkasje på taket.

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

- **Ja**

Det er observert skjeggkre i 1. etg og sølvkre i kjeller.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Ja**

Lekkasje i kjeller i 2021. Ble lagt nye rør helt ut til kommunale vannledning og hos naboen.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Recover/Tryg forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet rør, varmekabler og lagt isolasjon under soveromsgulv, nye fliser og pusset opp etter en vannlekkasje i kjelleren.

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?

• Ja

Vi fikk beskjed etter kontroll om at vi burde rehabilitere pipe for å møte krav til brannsikkerhet.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Varmefag
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt stålrør inni pipa.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Varmefag
   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe ved å legge stålrør.

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?

• Ja

Hvis bilen lader, og man samtidig bruker komfyren, så skrur sikringen seg av, så man bør kanskje dimensjonere opp sikring til bil. Litt svak hovedsikring.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Nidaros elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sikringsskap, legging av støm i kjeller og til kontor.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Spot On
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Berg & Wigum
   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en kontroll med det elektriske foretatt av elektriker fra kommunen, ble det avdekket noen feil, bl.a. at det manglet sluttrapporter og flere firma hadde gått konkurs. Alt elektrisk ble gått over i hele huset og det ble laget ny sluttrapport.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Berg & Wigum
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekablene i kjelleren ble fikset etter et brudd.

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?

• Ja

Det er planer om å utvide gang og sykkelveg ut mot Persaunevegen

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?

• Ja

I 2014 søkte vi kommunen om å få unntak fra reguleringsplan og kunne bruke kjelleren som bruksareal. Vi sendte også inn byggesøknad til kommunen som ble godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Byggesøknad ble godkjent av kommunen

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

• Ja

Kjeller innredet i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Tegninger innsendt og godkjent av kommunen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Lekestue og bod har en del fuktskader. Det er også vanskelig å få låst opp døren til bod, så hengslene må justeres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygg av terasse og pergola. Bygget av oss selv.

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

Benkplate på kjøkken har noen skader på undersiden av oppvaskmaskin og ved siden av vask, så må sikkert på sikt byttes.

Mikrobølgeovn har litt dårlig effekt, og man må lukke døren ordentlig før man setter på.

Det er en knust flis på WC i førsteetasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

E

Adresse **Pinebergvegen 17B, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318215**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **196090223**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **805**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 155 kWh**

Pinebergvegen 17B, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

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

Pinebergvegen 17B, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

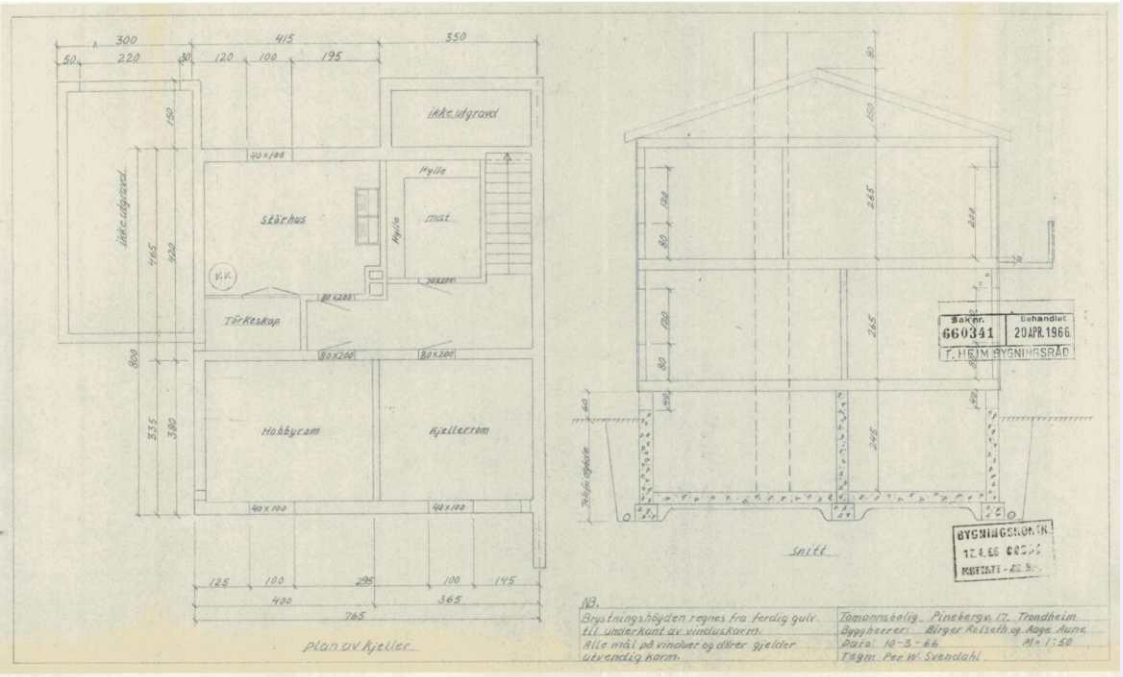
https://www.enova.no/energimerking

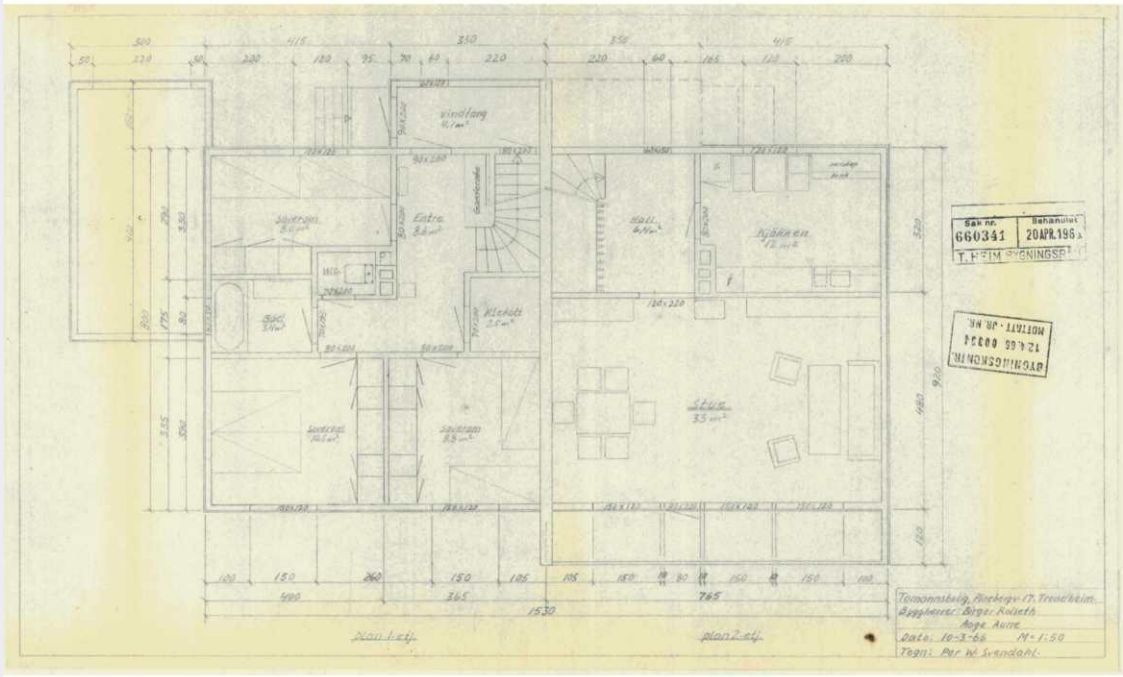
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


Hobbyrom
Kjellerrom
Skårhus
Trk.Reskap
Hylle
Ikke utgravd
Snitt
Sak nr. 660341
Behandlet 20 APR. 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
MOTTATT - 8. MAI
Tomannsbolig Pinekrogv. 17. Trondheim
Byggherrer: Birger Reiseth og Aage Aune
Tegn. Per W. Svendahl
plan av Kjeller


Vindfang
Soverom
Entre
Hall
Kjøkken
Stue
Sak nr. 660341
Behandlet 20 APR. 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
MOTTATT - 8. MAI
Tomannsbolig, Pinekrogv. 17. Trondheim
Byggherrer: Birger Reiseth
Aage Aune
Tegn. Per W. Svendahl
plan 1 etj.
plan 2 etj.

Herr Åge Aune,
Oslov. 27,
her.

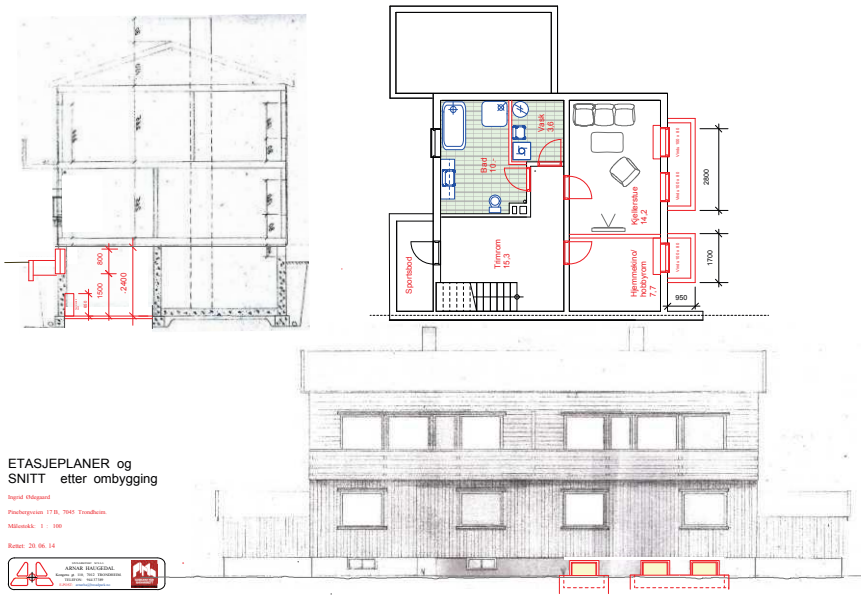
Vedrörende halvpart av vertikalt delt 2-mannsbolig på Pinebergvegen 17.

Utvendig trapp, puss av vegger og gulv i kjeller, kledning av garasje med brannherdige plater B.15 mangler. Leiligheten er godkjendt og tillatt tatt i bruk fra den 3.3.67.

Når disse mangler er utført må bygningskontrollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 3.3.67.

Birger Forsner
Bygningskontrollör.



ETASJEPLANER og
SNITT etter ombygging

Ingrid Ødegaard

Pinebergveien 17 B, 7045 Trondheim

Målestokk: 1 : 100

Rettet 20. 06. 14

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3933/14

Ingrid Ødegaard
Pinebergvegen 17 B

N-7045 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	14/28213 oppgis ved alle henvendelser		28.10.2014

Pinebergvegen 17 B, ferdigattest - søknad om ombygging av kjeller med nye kjellervinduer

Byggested: **Pinebergvegen 17 B** Gnr./Bnr.: **9/805**
Bygningsnummer: **196090223**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Ingrid Ødegaard**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.10.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 3267/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **22.06.2026**

ORDRENR: 9301595

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**9**	**Bnr:**	**805**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Pinebergvegen 17B, 7045 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2780,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 2550,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 2550,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 2697,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2550,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2550,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2697,00,- i desember 2025

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

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

BELØP (norske kroner): 9575,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 2742,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 2742,00,- i mai 2026

SUM (norske kroner): 35263,00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/20456/107
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 13:36

ERKLÆRING
OM FELLES VEGG MELLOM EIENDOMMENE

TINGLYST
1 8 OKT. 1994
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 20456

Undertegnede Birger Rolseth og Åge M. Aune

eier av *~~matr.nr.~~/g.nr./b.nr. 9/644 *gate/bruksnavn Pinebergvegen 17 A

og undertegnede Birger Rolseth og Åge M. Aune

eier av *~~matr.nr.~~/g.nr./b.nr. 9/805 *gate/bruksnavn Pinebergvegen 17 B

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 18.05.1994

Sak nr. DR 0400/94 og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

I tilfelle den ene av tomteparsellene ved delingen blir avskåret fra offentlig veg eller adkomst forplikter eieren av oranliggende tomteparsell seg å avgi tinglyst vegrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

Trondheim den 06.10. 19 94

Åge Aune

Birger Rolseth

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. _____ 2. _____

Stryk det som ikke passer.

Doknr: 20456 Tinglyst: 18.10.1994 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 805	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pinebergvegen 17B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 9/805
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
22.06.2026 11:20:19
Side 2 av 4


9/805 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50m
22.06.2026 11:20:19
Side 3 av 4

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 805	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pinebergvegen 17B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

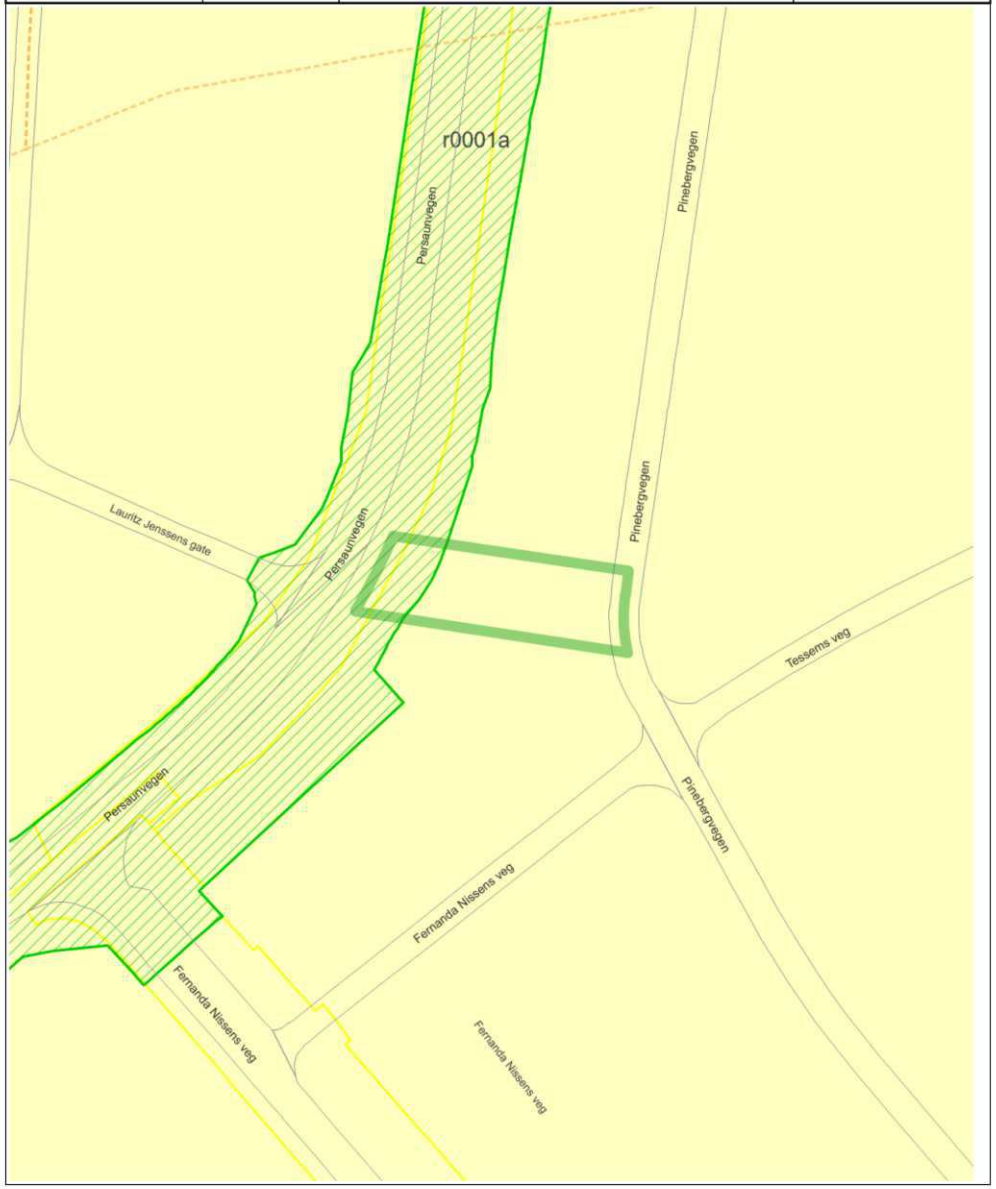
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 805	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pinebergvegen 17B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

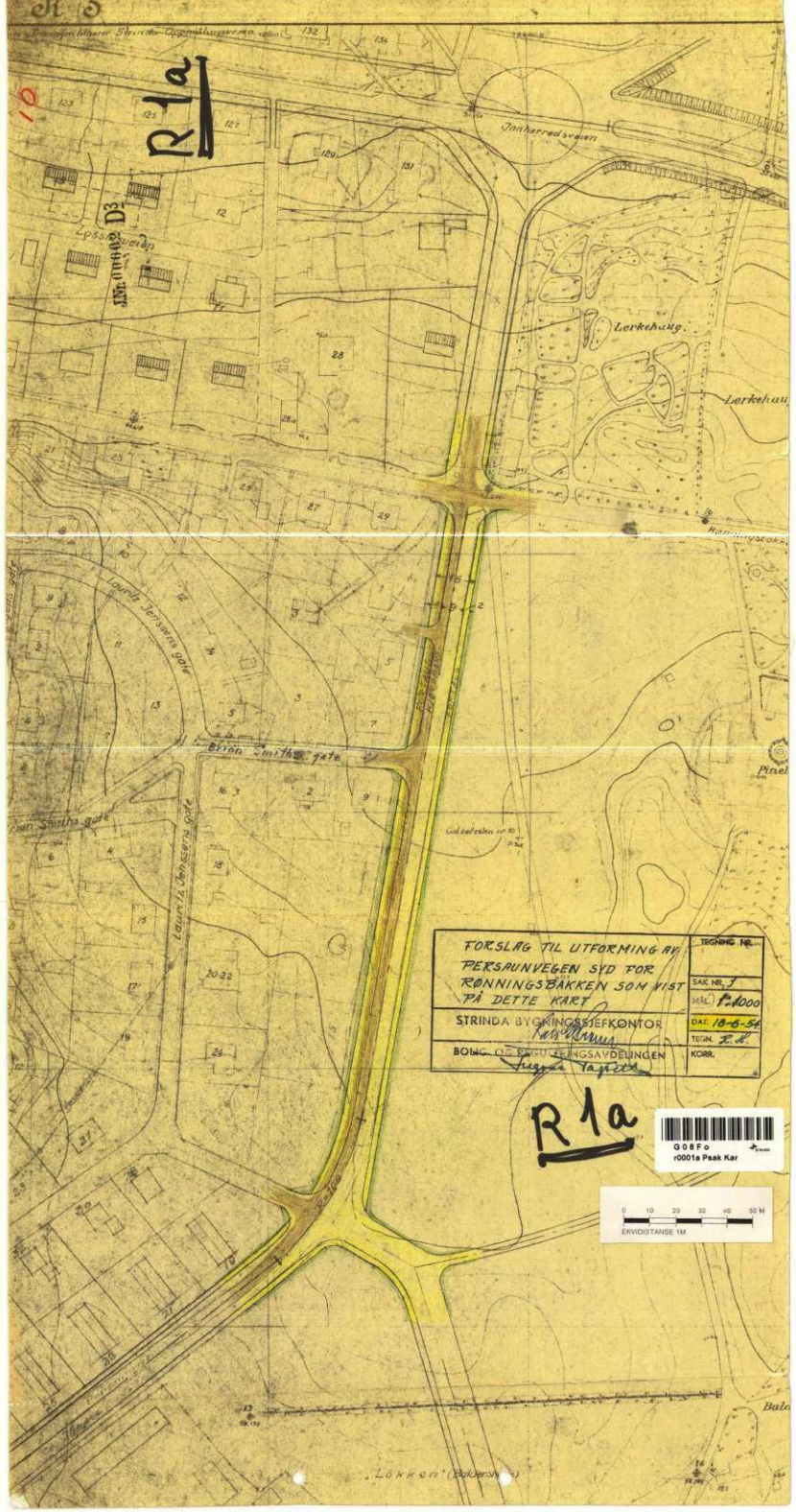
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 805	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pinebergvegen 17B 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	C: Antikvarisk verdi	B: Høy antikvarisk verdi
Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker	InfoAksomhet
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .



J.nr. 2/55 D3 OLM/ÅV

Regulering av Persaunsvegen nordre del, Strinda.

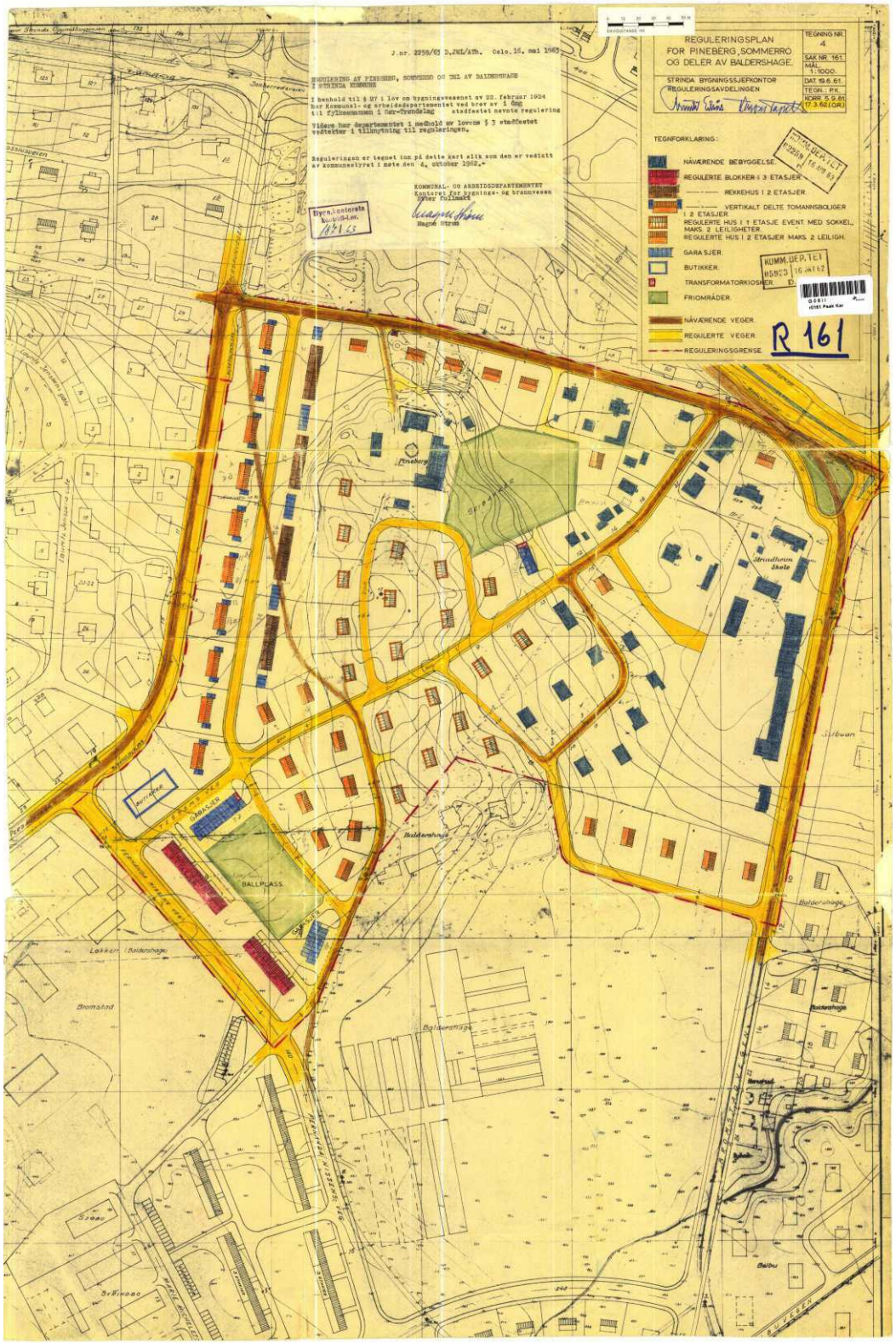
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av idag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag. stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 20. desember 1954.

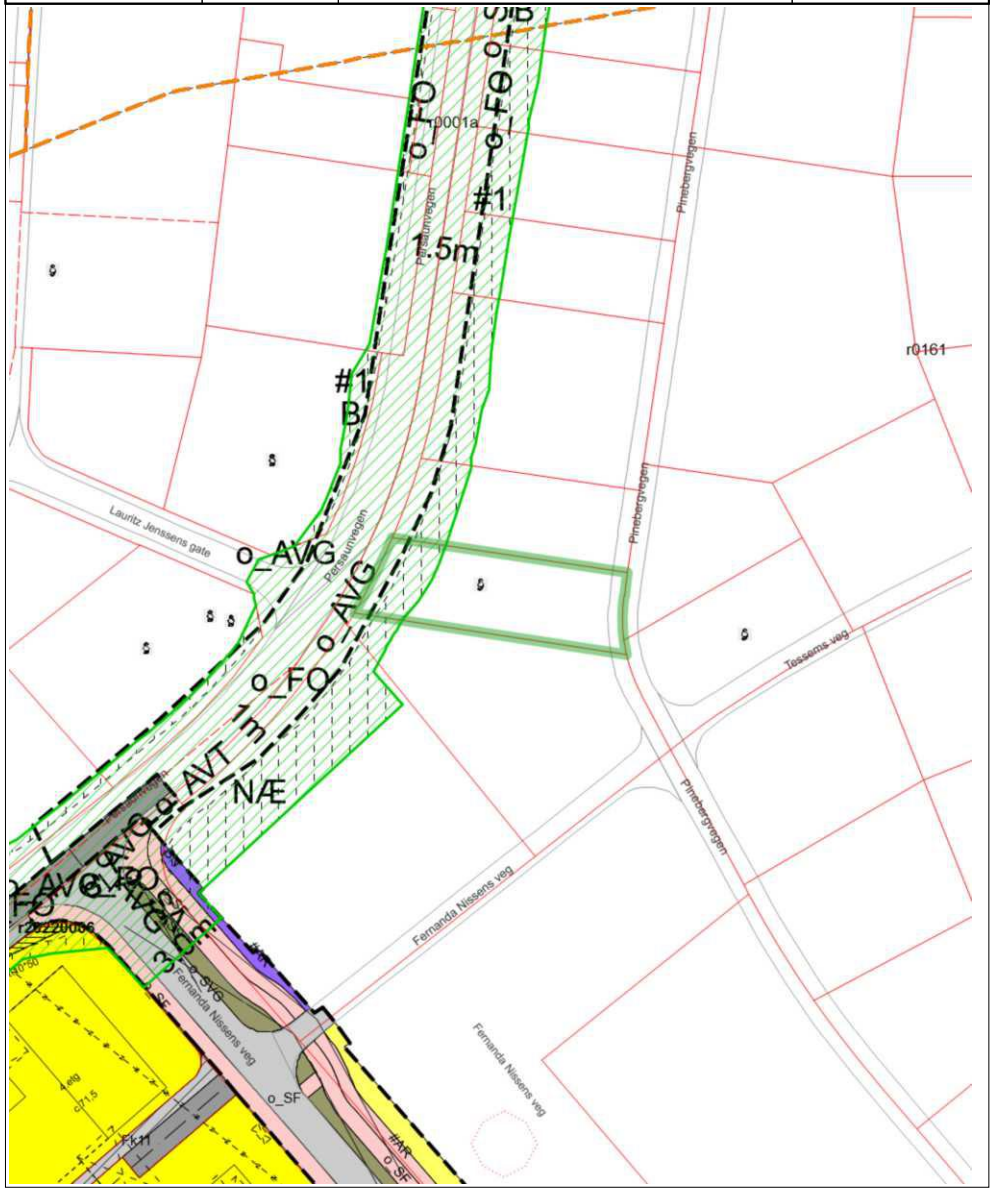
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 15. januar 1955.

E. Schulze

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 19 155.



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 805	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Pinebergvegen 17B 7045 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

R - 161.
st.festet. 20.05.1963

KOMM.DEP.TET 02259 16 APR 63
KOMM.DEP.TET 05923 16 OKT 62

Vedtekter for reguleringsplanen Pineberg, Sommarro og deler av Baldershagen.

- vedtatt i Strinda kommunestyres møte 4 oktober 1962 -

R 161

Vdn. 2222 63
Vdn. 3046 63

---

1 Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre endringer kan dog tillates av bygningsrådet.

2 På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Hvor det gjelder gammel bebyggelse og hvor det passer terrengmessig, kan dog bygningsrådet tillate frittliggende uthus og garasje.

3 Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjer, må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4 I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.

5 Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6 På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen. Bestående industribygg på Pineberg gård går inn som del av reguleringsplanen.

7 På de regulerte friområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, fartsstillas for hoppbakke og liknende, som kan godkjennes av bygningsrådet.

8 Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

VEGSJEFEN I SØR-TRØNDELAG
C0802 18.3.63
ARKIV Nr. 360/365

9 Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtektene i Strinda.

10 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

PINEBERGVEGEN 17B

Nabolaget Pinebergvegen/Strindheim skole - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brian Smiths gate Linje 22	**4 min** 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**12 min** 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**7 min** 3.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	**9 min** 4 km
Trondheim Værnes	**28 min**

SKOLER

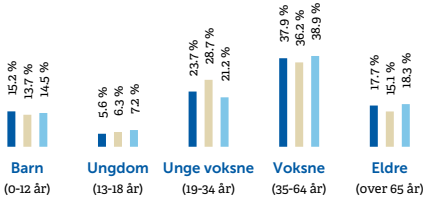
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	**5 min** 0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	**17 min** 1.5 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	**5 min** 2.1 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 k.. 85 elever, 3 klasser	**20 min** 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**4 min** 2.1 km
Cissi Klein videregående skole	**11 min**
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**4 min** 2.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pinebergvegen/Strindheim...	918	438
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 62 barn	**4 min** 0.3 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 49 barn	**6 min** 0.5 km
Saxenborg barnehage (0-5 år) 37 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	**2 min** 0.2 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.4 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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

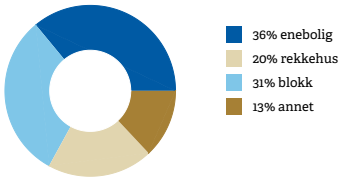
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Impuls Treningssenter Leangen	**10 min**
3T-Leangen	**14 min**

BOLIGMASSE

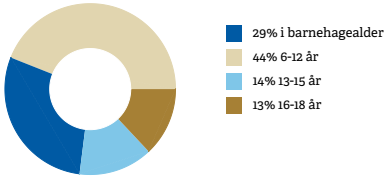


> «Strindheim har alt!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

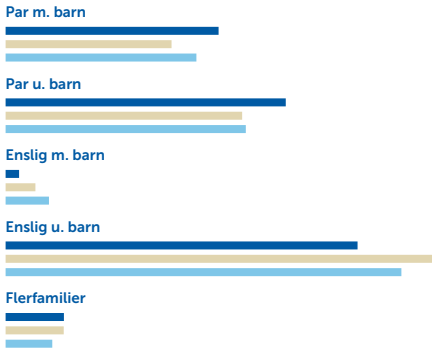
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	**8 min**
Apotek 1 Strindheim	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



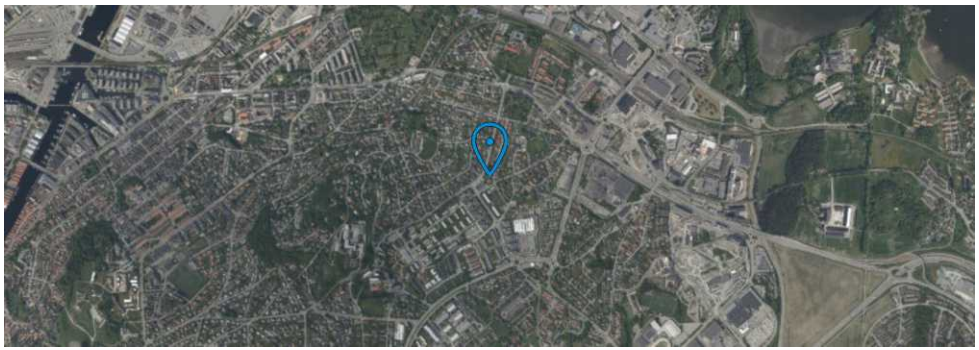
FAMILIESAMMENSETNING

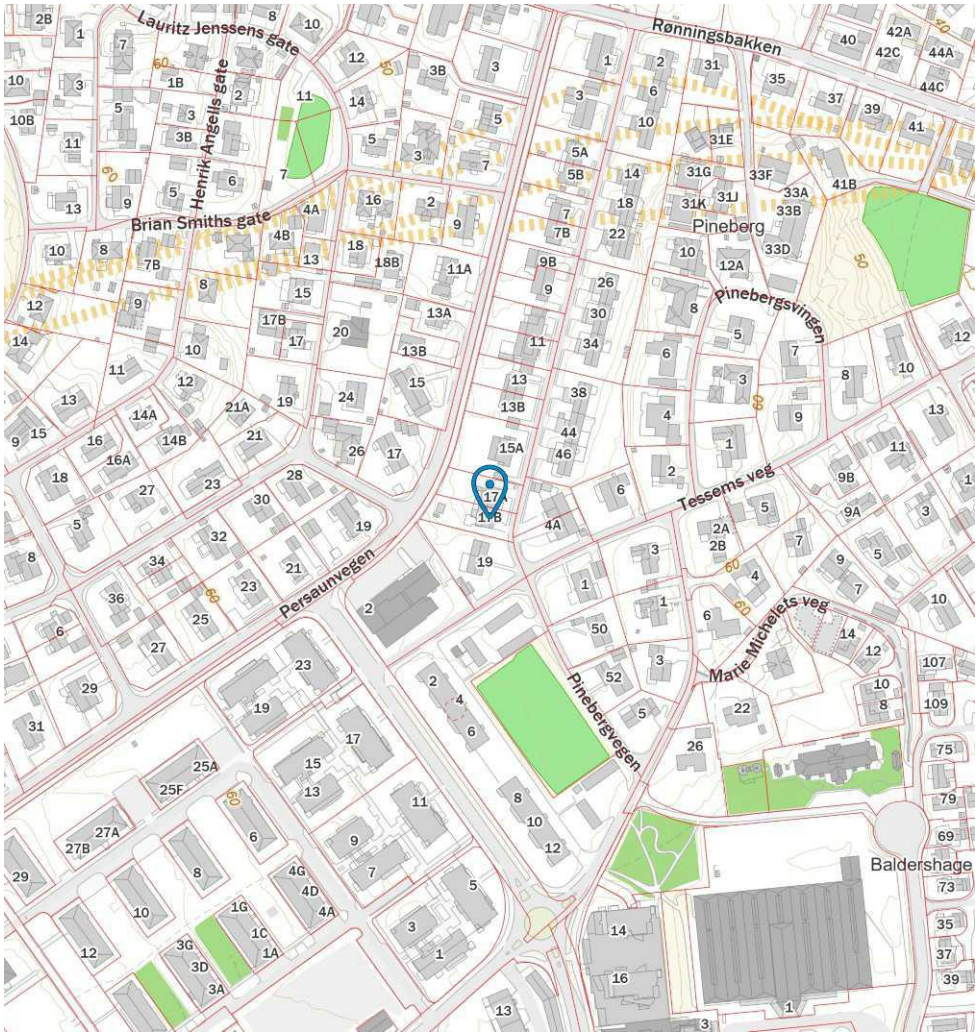


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**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

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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. Les mer på help.no.

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.

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 **her.**



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

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: 34260208 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Pinebergvegen 17 B, 7045 Trondheim.
Gnr. 9, Bnr. 805, 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 16 500,- 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: 34260208
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.08.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no