

Velkommen til

Rydningen 21B, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rydningen 21B
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 893 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	232 / 190 m²
Soverom	4

Energimerke 

Hjertelig velkommen til Rydningen 21 B, presenytert av EiendomsMegler 1 ved Christian Furuhaug!

Dette er en flott enebolig med attraktiv beliggenhet og gode kvaliteter både innvendig og utvendig. Boligen byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, vedfyring og varmepumpe som gir lun og effektiv oppvarming. Fra stuen er det utgang til stor sørvestvendt terrasse på ca. 47 kvm med svært gode solforhold og lun solvegg.

Eiendommen har romslig, inngjerdet tomt på rett i underkant av 1 mål, stor steinlagt innkjørsel med plass til flere biler samt garasje. Fri utsikt uten naboer i front gir en åpen og luftig beliggenhet.

Boligen har en godkjent, separat 3-roms utleiedel med egen inngang, som i dag leies ut for kr 14 000 per måned. Beliggenheten er rolig og barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport, sentrum og marka.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 975 70 128
christian.aa@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rydningen 21B, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 751, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 893 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 910 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 192 500,-

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

Sum omkostninger kr 193 590,- 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
Kommunale avgifter var 20.971,- fra april til desember 2025, 609,- i januar 2026, 609,- i februar 2026 og 1.066,- i mars 2026.

Eiendomsskatten er 6.108,- i 2026.

Kommunale avgifter betales månedlig (12 terminer pr. år). Kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen og er avhengig av bruk. Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 232 m²
TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1 etasje:115 kvm
Sokkel/hoveddel:19 kvm
Sokkel/utleiedel: 98 kvm

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 967 m² på eiet tomt.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkel: Gang m/trapp, vaskerom og bod

1 etasje: Vindfang, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom og gang m/trapp

Sokkel (Utleiedel): Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom og 2 boder

Standard
1 etasje:

Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malte miljøstrie på vegger og malt himling.

Gang: Parkett på gulv, malt miljøstrie på vegger og malt himling m/downlights

Toalettrom: Flis på gulv, flis på vegger kombinert med malte flater og malt himling. Utstyr: Vegghengt klosett, servantskap m/vask med 1-greps blandebatteri, speil og veggskap. Rommet har naturlig ventilasjon

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling. Laminert innredning m/ heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap og dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri og dusjgarnityr. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken: Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling med downlights. Laminert innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Parkett på gulv malte vegger og malte plater i himling m/downlights. Utstyr: Vedovn og varmepumpe

Soverom 1: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.
Innredning: Garderobeskap

Soverom 2 m/utgang til terrasse: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling

Soverom 3: Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.
Innredning: Garderobeskap

Gang m/trapp: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Trapp i beiset utførelse. Utstyr: Sikringsskap

Sokkel/u-etasje:
Gang m/ trapp: Flis på gulv, malt/pusset vegger kombinert med malt panel og malt panel i himling.

Vaskerom: Flis på gulv, malte vegger med sokkelflis og malt panel i himling. Utstyr: Laminert benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/2-greps blandebatteri, varmtvannstank og garderobeskap. Rommet har naturlig avtrekk.

Bod: Tregulv og u-isolerte vegger og tak

Sokkel (Utleiedel):

Vindfang: Flis på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt himling

Gang: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt himling

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil m/overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken: Åpen løsning mot stue. Det er laminat på gulv, malte panelplater på vegger med våtromsplate over benkeplate og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/beslag med 1-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp

Stue: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling m/downlightsm

Soverom 1: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling

Bod 1: Laminat på gulv, panel på vegger kombinert med malt/pusset betongvegg og panel i himling. Utstyr: Sikringsskap

Bod 2: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger kombinert med malt/pusset betongvegg. Utstyr: Varmtvannstank

Terrasse 1 etasje:
Etablert på veggliv med støpte fundamenter i front. Konstruksjonen er i hovedsak av impregnerte materialer

Terrasse sokkeletasje:
Konstruksjonen er etablert mot grunn av impregnerte materialer.

Beliggenhet
Fin beliggenhet i en blindvei i Rydningen. Nærhet til skoler og barnehager. Bunnpris Rydningen ligger like ved. Gode kollektivforbindelser og kort reisetid til både byen og marka.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskin preparerte skiløyper. På Byåsen ligger også bl.a. Haukvatnet, Lianvatnet og Kyvatnet hvor det er svært populært å bade eller gå turer på varme sommerdager.

Byåsen tilbyr et bredt utvalg av organiserte fritidsaktiviteter med flere ballidretter, og spesielt skiaktiviteter i flotte områder.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Enebolig med sokkel oppført i 1975 på 1 etasje over sokkel. Grunnmuren er oppført av betong el. lign. Over dette av bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og tekket profilerte metallplater. Etasjeskiller er av tre. Vinduer av 2-lags isolerglass. 1-løps pipe.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas 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 innflytningstillatelse for hovedleilighet datert 23.05.1975 og for sokkelleilighet datert 06.10.1975.
Byggegodkjente tegninger er datert 23.01.1974.

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.

Det ble utstedt ferdigattest for utvidelse av balkong 01.06.2017.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

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
D - GUL

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

Adgang til utleie
Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet har 1 år kontrakt og opphører 1. august 2026. Kopi av leieavtalen følger vedlagt.
Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med randonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1161 Deler av eiendommen Rydningen, Skogly, Kystad Nedre, Kystadheim, Selsbakk Nordre, Selsbakk Øvre m.fl. (23.1.1970)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20250023 Damlia 3

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. 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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 697 571,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 790 282,-.

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.

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
Chiya Nuri og Suzan Ahmad Hama

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 19919
Dato: 23.12.1975
Bestemmelse om felles vegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16069
Dato: 21.10.1975
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 8359
Dato: 06.06.1975
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. 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
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Sokkeletasje:
- Matbod og klesbod er i dag soverom.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, og 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 % 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).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (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. 3.200,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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: OBRON
- Fotograf: Nonstad Foto
- Stylist: DARO bolig

*) 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 24-04-2026 av Kent Volden i Obron Midt 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:
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer og terrassedør/byggeår
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank hovedleilighet

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkel/hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkel/hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Sokkel/utleiedel > Bad/vaskerom >Overflater Gulv

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet:
- Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner har at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet i sokkelleiligheten. Videre nevnes det at dør/vegger mellom stue og gang i 1 etasje fjernet.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Montert varmepumpe i 2025 div rør og el-arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 1 etasje.

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.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: bade i sokkel ble ny flislagt av eieren. varme kabler og belysning er gjort av slakt dugnadsareid elektriker kan bekrafte fagbrevet om nødvendig . bade i hoved etasje er fra vvi kjøpt huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
bade i sokkel etasje ,membran i vegg og gulv pluss nye slukmansjett.
bade i hoved etasje ikkegjort noe i mitt eie.

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: nytt ute dør, balkondør etter isolering ,ny kledning og nytt vindu. nytt terasse . alt er gort av eier. montering av nytt kjøkken i 2020

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: graver service as tror jeg det heter
Beskrivelse av arbeidet: drenering og isolering. dato er ca. vi har gjort noe for vart år siden vi har kjøpt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
den delen som er under bakkeplan

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
nytt varmepumpe et år gammel fra Røros Varme AS med 5 års garanti.
utenom dette alt funker som den skal.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: K.Lund
Beskrivelse av arbeidet: nytt avløp rør for sokkel etasjen.

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?: 2016
Firmanavn: varmefag Tiller
Beskrivelse av arbeidet: montering av nye ved ovn i hoved etasje og sokkel

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?: 2020
Firmanavn: trondheim el servis as
Beskrivelse av arbeidet: husker heller ikke hva de heter men det er en strek kode i sikringskapet som forteller arbeidet. nytt automatsikring og nytt opplegg i forbindelse med nytt kjøkken samtidi varmekabler i gulvet på kjøkken.

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

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja
godkjent av komunen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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
- planskisse
- takstrapport datert 24.04.2026
- energiattest
- kommunale avgifter
- midlertidig innflytningstillatelse for hovedleilighet datert 23.05.1975
- midlertidig innflytningstillatelse for sokkelleilighet datert 06.10.1975.
- byggegodkjente tegninger er datert 23.01.1974.
- ferdigattest for utvidelse av balkong 01.06.2017
- reguleringsplaner
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- basiskart
- kulturminnekart
- tinglyste erklæringer
- selgers egenerklæring datert 23.04.2026

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
Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 975 70 128
Epost: christian.aa@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








LOUIS VUITTON
Moments In Life




































unik
Soft
Toiletpaper
















ENGLISH ALPHABET


amika:





Rydningen 21B
Sokkeletasje



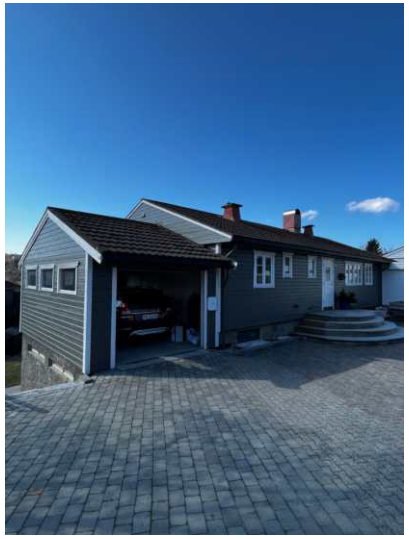
Rydningen 21B
1. etasje



Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel.
Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 104, bnr. 751

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1718 **Eiendomsverdi ref nr:** QP4208

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

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.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

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.

Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 751
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 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

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er utført betydelig oppgraderinger i perioden 2015-2025. Nevner har at drenering/fuktsikring ble byttet i 2015, hovedtyngden av vinduer og dører ble byttet 2018 og samtidig ble boligen etterisoler med ny utvendig kledning. Terrassen er fra 2022. Når det gjelder innvendig ble kjøkken og toalettrom 1 etasje oppgradert i 2020 og bad i sokkelleilighet er fra 2025. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med sokkel oppført i 1 etasje over sokkel. Grunnmuren er oppført av betong. Over dette av bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og tekket profilerte metallplater. Etasjeskiller er av tre. Vinduer av 2-lags isolerglass. 1-løps pipe

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat, flis og vinylbelegg på gulv. vegger med malt strie kombinert med malte panelplater og malte overflater og malte plater i tak, panel og malte overflater. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETASJE (3.5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling. Laminert innredning m/ heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap og dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri og dusjgarnityr. Rommet har mekanisk avtrekk

VASKEROM SOKKEL:
Flis på gulv, malte vegger med sokkelflis og malt panel i himling. Utstyr: Laminert benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/2-greps blandebatteri. Utstyr: Varmtvannstank og garderobeskap. Rommet har naturlig avtrekk.

BAD-VASKEROM I SOKKELLEILIGHET (7 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil m/overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1 ETASJE (10.5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling med downlights. Laminert innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

KJØKKEN SOKKELLEILIGHET:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger med våtromsplate over benkeplate og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/beslag med 1-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM 1 ETASJE (2.5 m2):
Flis på gulv, flis på vegger kombinert med malte flater og malt himling. Utstyr: Vegghengt klosett, servantskap m/vask med 1-greps blandebatteri, speil og veggskap. Rommet har naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer m/vippebrytere
Varmtvannstanker
Varmepumpe

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel.

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

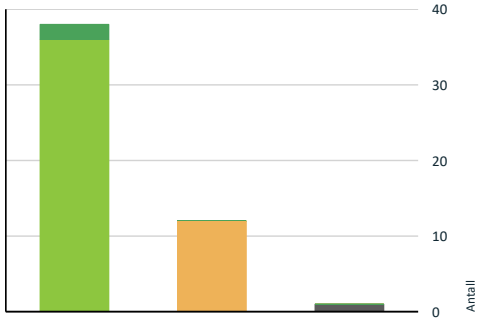
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner har at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet i sokkelleiligheten . Videre nevnes det at dør/vegger mellom stue og gang i 1 etasje fjernet

Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 751
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Vinduer og terrassedør/byggeår Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank hovedleilighet Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkel/hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Sokkel/hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Sokkel/utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye terrasser
2016	Modernisering	Ny utvendig kledning samt etterisolering av vegger + vinduer og en terrassedør
2015	Modernisering	Ny utvendig drenering
2022	Modernisering	Nytt kjøkken og toalettrom 1 etasje samt oppgradering av gulv
2024	Modernisering	Beleggningstein og trapp ved inngangsparti i 1 etasje
2025	Modernisering	Nytt bad i sokkeletasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Profilerte stålplater med plastbelegg på opplekting over undertak av sponplater

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
En bør utføre jevnlig rengjøring, samt overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg og ble byttet samtidig med taktekking i 2000 og delvis nytt beslag over pipe i 2016

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Dette tak ved inngangsparti/garasje

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utvendige fasader har stående trekledning med malte overflater. Ifølge eier ble utvendig kledning samt etterisolering av vegger utført i 2016.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eller tidspunkt for senere ombygging.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Konstruksjonen er oppført med kaldtloft med adkomst via utvendig luke på terrassen med nedfellbar stige. Taket har saltaksform med åpen, uisolert sperrekonstruksjon av tre med sponplate som undertak som undertak. Arealet er isolert ned mot boligrom og kun mindre del av gulvet var gangbart. Ved visuell kontroll registreres det luftespalter mot raft, noe som indikerer at lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

TG 1 Vinduer /terrassedør

Beskrivelse
Malte trevinduer 2 og 3-lags glass samt terrassedør ble byttet i regi av eier i 2018

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og terrassedør/byggeår

Beskrivelse
Malte trevinduer m/ fastkarm og malt 2-fløyet terrassedør av 2-lags glass. Nye glass ble byttet i terrassedør i 2014

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se, da det avhenger av lysforholdene (helst direkte sollys).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bygningsdelen uskiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Ytterdører og boddører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører og boddører i glatt utførelse. Dørene framstår i god stand

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Malt leddport av tre av ukjent alder med automatisk portåpner

TG 1 Terrasse 1 etasje

Beskrivelse

Terrassen ble oppført i 2016, hvor konstruksjoner er av trykkimpregnert virke. Konstruksjonen er etablert på veggliv og fundamentert med støpte fundamenter før ned i grunn i front

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasse sokkeletasje

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er oppført terrengtrapp av støpt betong ned til sokkeletasjen og trapp ved inngangsparti oppført av impregnerte materialer

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat, flis og vinylbelegg på gulv. vegger med malt strie kombinert med malte panelplater og malte overflater og malte plater i tak, panel og malte overflater. Overflater i rom som våtrom og kjøkken og toalettrom er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. Det ble opplyst fra eier at innvendig overflater med gulv ble oppgradert i 2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med støpt dekke mellom garasje og bod. Enkel nivellering ble utført på deler av 1. etasje. Ingen vesentlige avvik registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i trekonstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglpipe fra byggeår. Ildsteder montert i hovedplan fra 2016 og sokkelleilighet. Iflg eier er det installert nyere røykrør. Feieluke tilgjengelig fra kjeller.

Årstall: 1975

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkel/underetasje har murte/støpte vegger, hvor innsiden av grunnmuren er kledd med et 5 cm. isolerende sjikt av treullsement (blanding av trespon og sement - Tresonitt el. lign). og pusset/malte synlig grunnmur mot utvendig terreng. Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Eventuelle avvik som er beskrevet under de postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden

Årstall: 1975

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Luket tretrapp med lakkert/beiset overflate.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Med unntak av manglende håndrekke, er rekkverket er i hht. kravene som lå til grunn på tidspunktet boligen ble byggemeldt/oppført.

Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 751
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører 1 etasje

Beskrivelse

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører sokkelleilighet

Beskrivelse

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse kombinert med formpresset dørblad, Dørene er fra varierende årstall

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i regi av tidligere eier i i 2008. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling med downlights

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har påstøp med varmekabler og belagt med flis

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

Det registreres høy sperrekant under dørterskel, slik at det ikke er fare for overrenning. Bruk av dusjkabinett er en forutsetning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse og det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Det anbefales å overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning m/ heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil med overlys, veggskap og dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri og dusjgarnityr.

Årstall: 2008

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Utført på motsatt side under veggskap. Det ble utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato men oppgradert i senere tid. Dokumentasjon er ikke fremlagt .

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med sokkelflis og malt panel i himling

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har påstøp og belagt med flis og det er fall til sluk

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Slukløsningen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når det er nødvendig, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje. En oppgradering av vaskerommet bør på sikt planlegges

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeskap med laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/2-greps blandebatteri, varmtvannstank og garderobeskap

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

SOKKEL/HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilstøtende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert/renovert i regi av eier i 2025. Dokumentasjonen kan fremlegges:

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling med downlights

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra slukrist til gulvnivå/oppkant ved dør er målt til ca. 5 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 751
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing, forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Det bør likevel påses at fugen mot dørterskelen er tett, og fugen bør vedlikeholdes ved behov med tanke på andre vanninstallasjoner i rommet. Eventuell påbygging av terskel bør vurderes for å redusere risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har to sluk, hvor det ene sluket er plassert ved dusjkabinett og det andre sluket ved vaskemaskin. Membran /mansjett er synlig og tilsluttet begge sluk med bruk av klemming.





SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil m/overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

SOKKEL/UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år (tilnærmet nytt) og skjulte tettesjikt er dokumentert. Det ble derfor kun utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og framstår i god stand. Det er flis på gulv med gulvvarme, malte vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling med downlights. Laminert innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over koketopp

SOKKEL/UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012 og framstår i god stand. Det er laminat på gulv, malte panelplater på vegger med våtromsplate over benkeplate og malt himling m/downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum m/beslag med 1-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKEL/UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over komfyrtopp

Årstall: 2012

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv, flis på vegger kombinert med malte flater og malt himling. Utstyr: Vegghengt klosett, servantskap m/vask med 1-greps blandebatteri, speil og veggskap. Rommet har naturlig ventilasjon med til-luft ned mot terskel

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør. Vanninntak med hovedkran og vannmåler tilgjengelig fra vaskerommet. Kun synlige vannledninger i leiligheten er besiktiget. .

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 1975

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtom og kjøkken (ev. avvik er beskrevet under de respektive poster). Øvrig ventilering er naturlig via klaffventiler i yttervegg samt åpningsvinduer

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabler på baderom og kjøkken 1 etasje, varmepumpe og vedovner

TG 1 Varmtvannstank - sokkelleilighet

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 198 liter ble påvist i bod med rør fra ekspasjonsventil ført gjennom vegg bad

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank hovedleilighet

Beskrivelse

Varmtvannbereder ble påvist ved vaskerom i underetasjen av av ukjent volum.

Årstall: 1975 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet på grunn av høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig med tiden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet for hovedplan ble påvist i trappegang med automatsikringer med vippebrytere og sikringsskap i sokkelleilighet ble påvist i bod med skrusikringer.

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.
   Anlegget er fra byggeår. Ukjent om når og om dette er oppgradert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, på arbeider det foreligger dokumentasjon på.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

Rydningen 21B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 104 - Bnr 751
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja
    Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon.

Generell kommentar

Dersom dokumentasjon ikke kan fremvises, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll, vurdere og utføre tiltak og eventuelt utstede dokumentasjon eller samsvarserklæring på anlegget.



Sikringsskap i sokkel



Sikringsskap hoveddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering/fuktsikring samt isoleing av utvendig grunnmur ble utført i 2015. Arbeidet ble utført av autorisert firma

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong , hvor innsiden av grunnmuren er kledd med et 5 cm. isolerende sjikt av treullsement (blanding av trespon og sement - Tresonitt el. lign). og pusset/malte synlig grunnmur mot utvendig terreng.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er hovedsakelig svakt skrående med planerte partier i forbindelse med boligens nedre del.Boligens øvre del er belagt med belegningsstein med avrening/fall mot drensrenne

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke.

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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

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

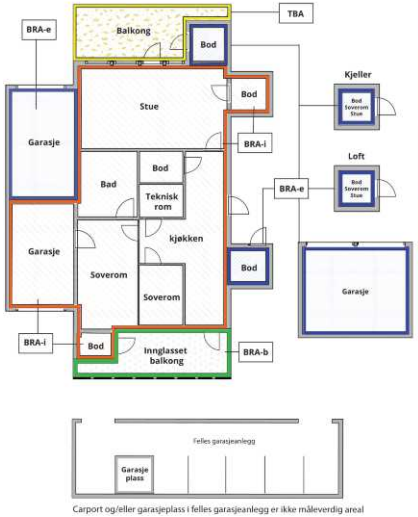
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig med utleiedel.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	96	19		115	47
Sokkel/hoveddel	12	7		19	
Sokkel/utleiedel	82	16		98	12
SUM	**190**	**42**			**59**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, 3 soverom, gang m/trapp	Garasje	
Sokkel/hoveddel	Gang m/trapp, vaskerom	Bod	
Sokkel/utleiedel	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, 2 boder	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-e: 19 m2 1 etasje (Garasje) og 16 m2 og 7 m2 i sokkel (Bod under garasje og under terrasse)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner. Nevner har at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet i sokkelleiligheten . Videre nevnes det at dør/vegger mellom stue og gang i 1 etasje fjernet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe i 2025 div rør og el-arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 1 etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Suzan Ahmad Hama	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	104	751		0	967.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rydningen 21B

Hjemmelshaver

Nuri Chiya, Hama Suzan Ahmad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.04.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.04.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Rydningen 21B, 7027 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286180**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182404306**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **751**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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
208,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
215,71 kWh/m²	**40 985 kWh**

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **07.04.2026**

ORDRENR: 9106076

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**104**	**Bnr:**	**751**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Rydningen 21B, 7027 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2351,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 2351,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 2511,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 2240,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 2240,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 2399,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 2240,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2240,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2399,00,- i desember 2025

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

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

BELØP (norske kroner): 1066,00,- i mars 2026

SUM (norske kroner): 23255,00

GJENPART
Bygningskontrollen

Herr Knut Ludvigsen
Klostergt. 78 A,
7ooo, Trondheim

74/137 HO/BL

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG M/SOKKELLEILIGHET. RYDNINGEN 21.

Inspeksjon foretatt 23.5.75 og midlertidig innflyttingsattest gies for hovedleiligheten.
Bi-inngangsdør må sikres forsvarlig inntil utvendig tilfylling er utført.
Forøvrig er boligen utført i samsvar med tegninger godkjent i bygningsrådet den 23.1.74.
Arbeidet ble igangsatt juni 1974.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 23.5.75

H. Olaussen

GJENPART
Bygningskontrollen

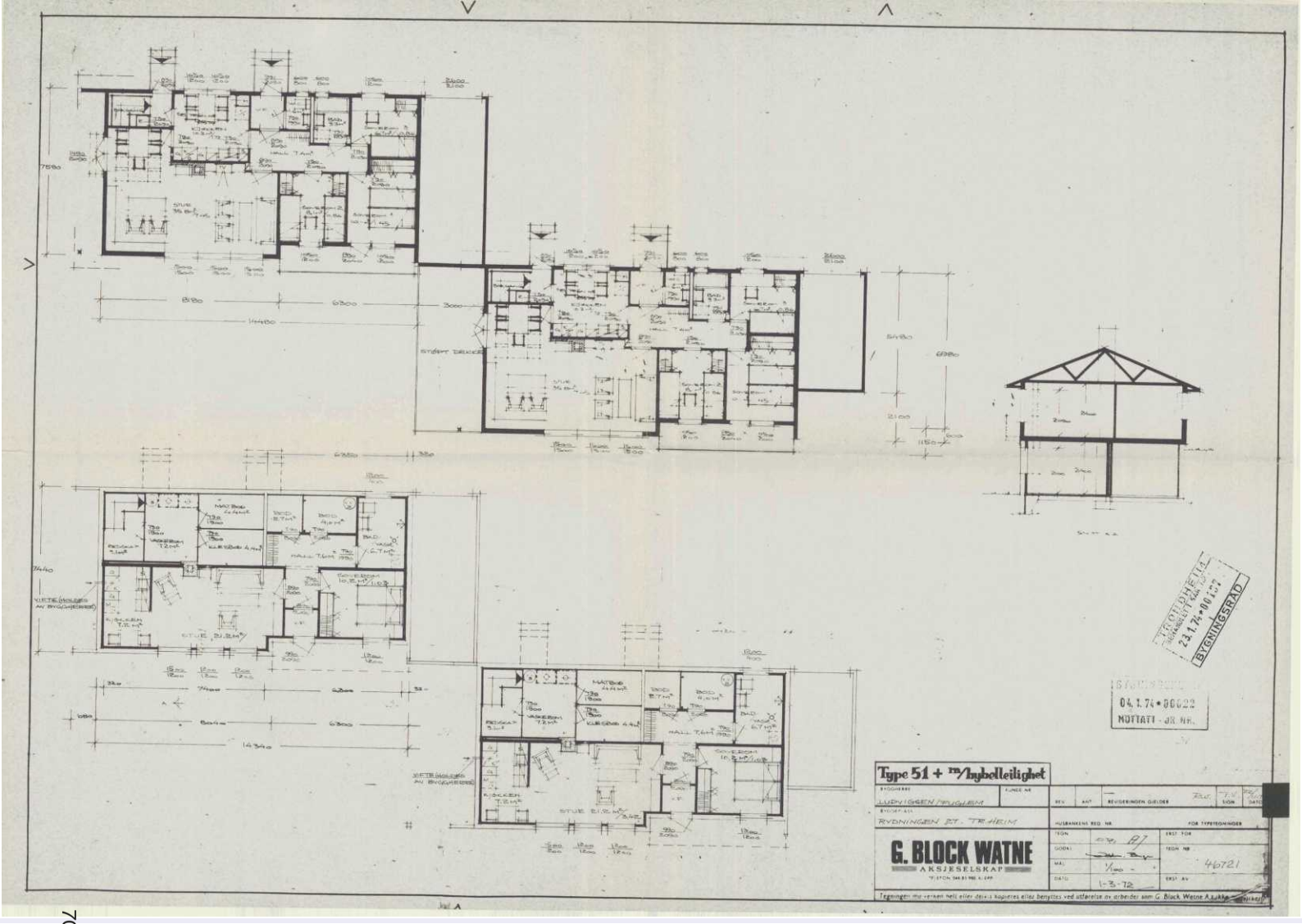
Herr Knut Ludvigsen,
Rydningen 21 B,
7ooo, Trondheim

74/137. HO/BL 6.1o.75

RYDNINGEN 21 B.

Herved meddeles midlertidig innflyttingstillatelse for sokkelleilighet i Rydningen 21 B.
Boligen er utført i samsvar med godkjente tegninger.
Arbeidet ble igangsatt i juni 1974.

H. Olaussen



Type 51 + m²/hybelleilighet

BYGGHERRE: LUDVIGSEN/FUGLEM | KUNDE NR:

BYGGEP. ADR.: RYDNINGEN 2T. - TR.HEIM

REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO | TEGN. | GODK. | SIGN.

HUSBANKENS REG. NR | FOR TYPEGODKJENDER

TEGN. EB, AJ | GODK. | MÅL 1/100 | DATO 1-3-72 | ERST. FOR | TEGN. NR 46721 | ERST. AV

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

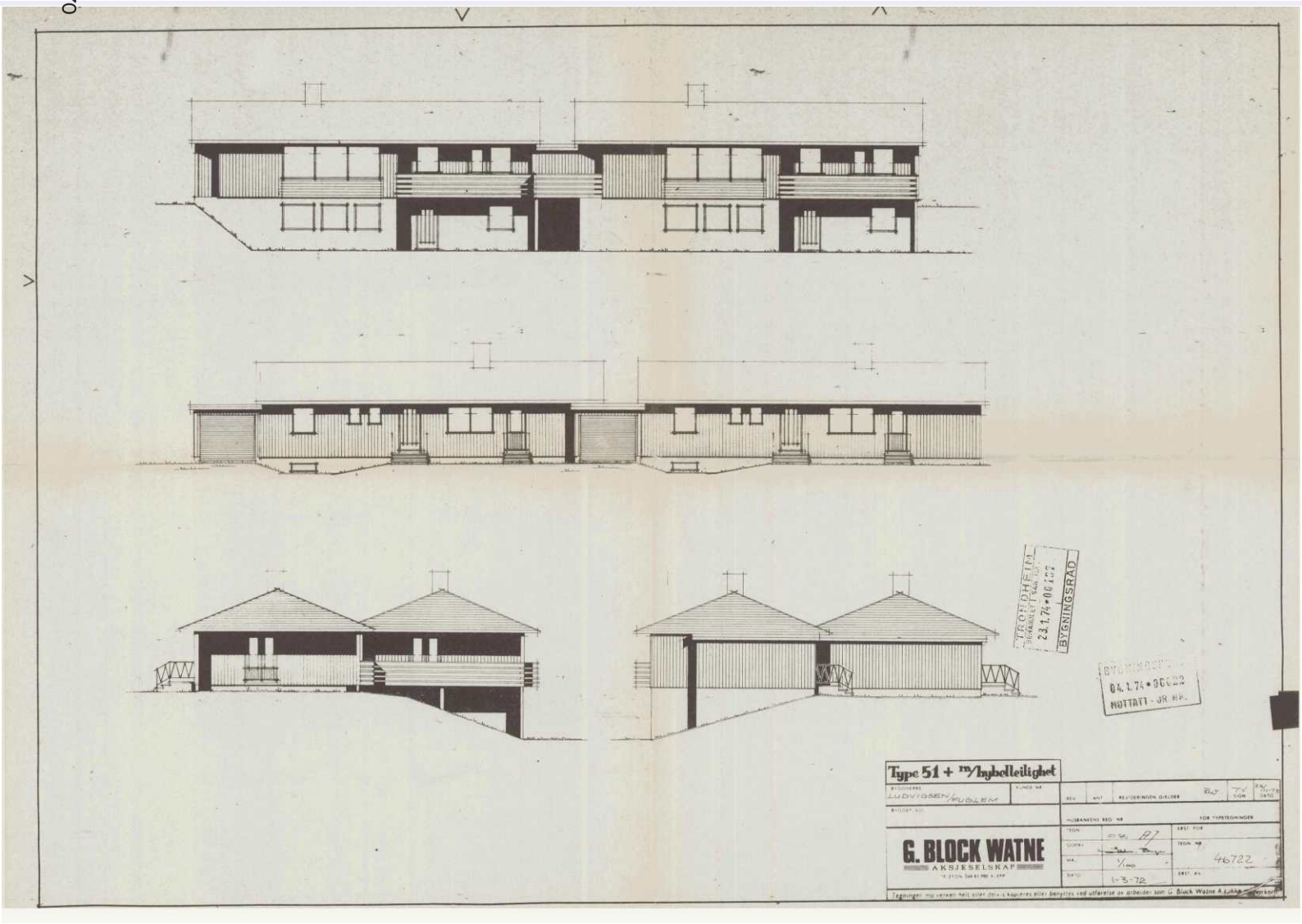
TELEFON 044 81 980 K. EPP

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke...

TRONDHEIM BYGNINGSTILSYN 23.1.74 • 00122 BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET 04.1.74 • 00122 MOTTATT - JR. NR.

70



Type 51 + m²/hybelleilighet

BYGGHERRE: LUDVIGSEN/FUGLEM | KUNDE NR:

REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO | TEGN. | GODK. | SIGN.

HUSBANKENS REG. NR | FOR TYPEGODKJENDER

TEGN. EB, AJ | GODK. | MÅL 1/100 | DATO 1-3-72 | ERST. FOR | TEGN. NR 46722 | ERST. AV

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

TELEFON 044 81 980 K. EPP

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke...

TRONDHEIM BYGNINGSTILSYN 23.1.74 • 00122 BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET 04.1.74 • 00122 MOTTATT - JR. NR.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Chiya Mohammad Nuri

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øyvind Eikestøl Lægreid	BYGG-17/82422 oppgis ved alle henvendelser		01.06.2017

Rydningen 21 B, ferdigattest for utvidelse av ballkong

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 104 / 751 / 0 / 0
Tiltakshaver: Chiya Mohammad Nuri

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øyvind Eikestøl Lægreid
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.05.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 1231/17

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage på vedtak du har fått underretning om.

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

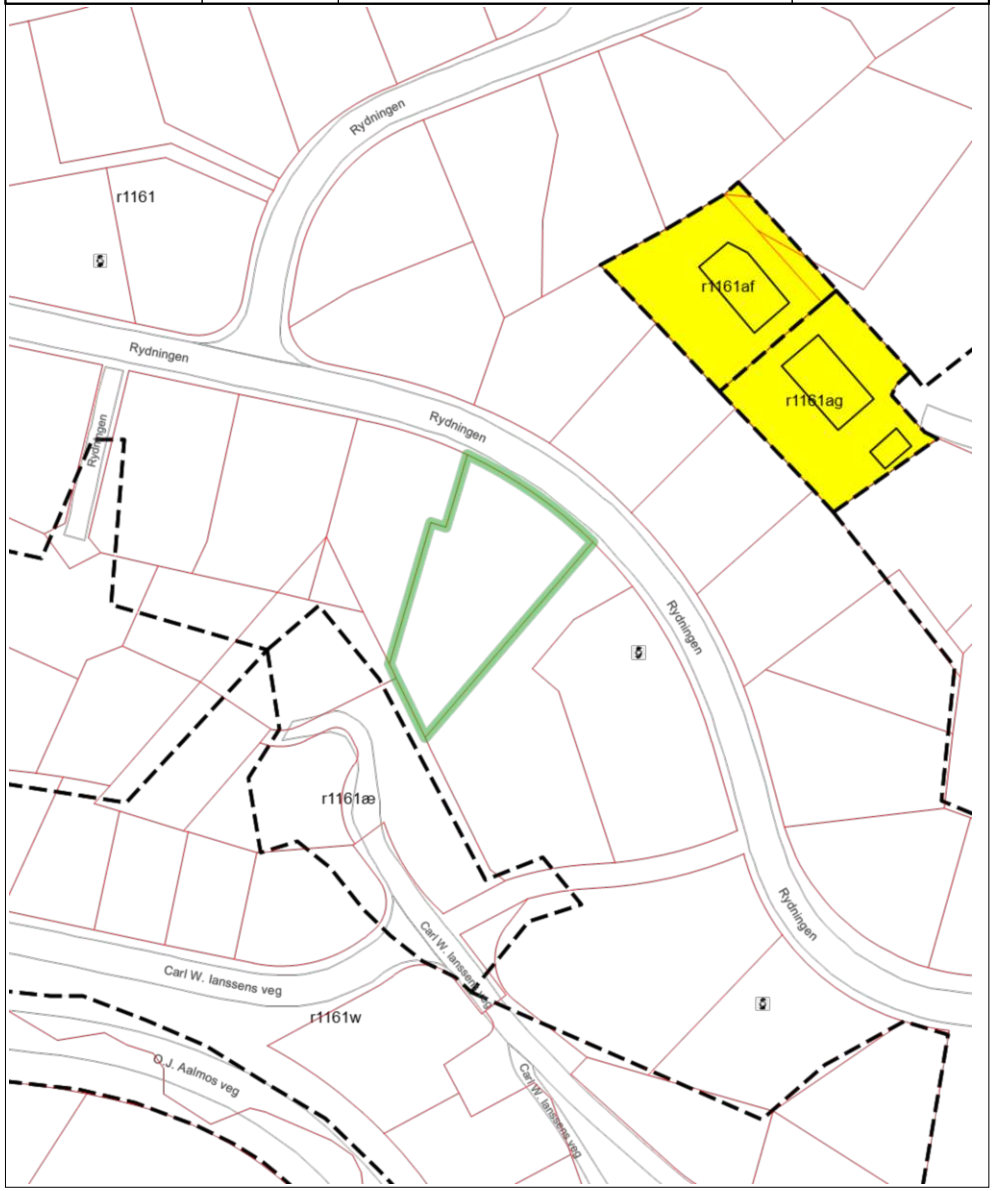
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 751	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rydningen 21B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

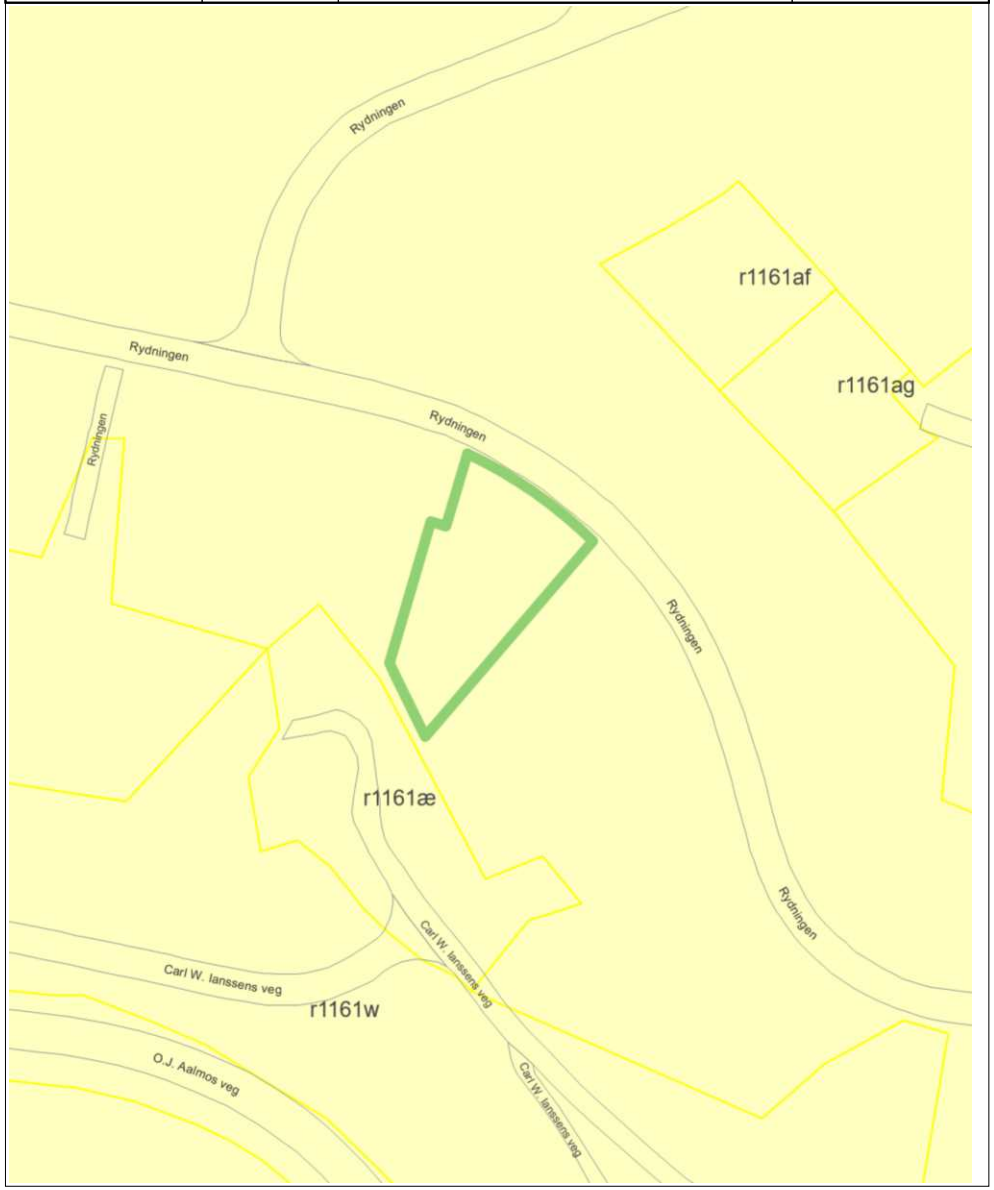
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bolig

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 751	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rydningen 21B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

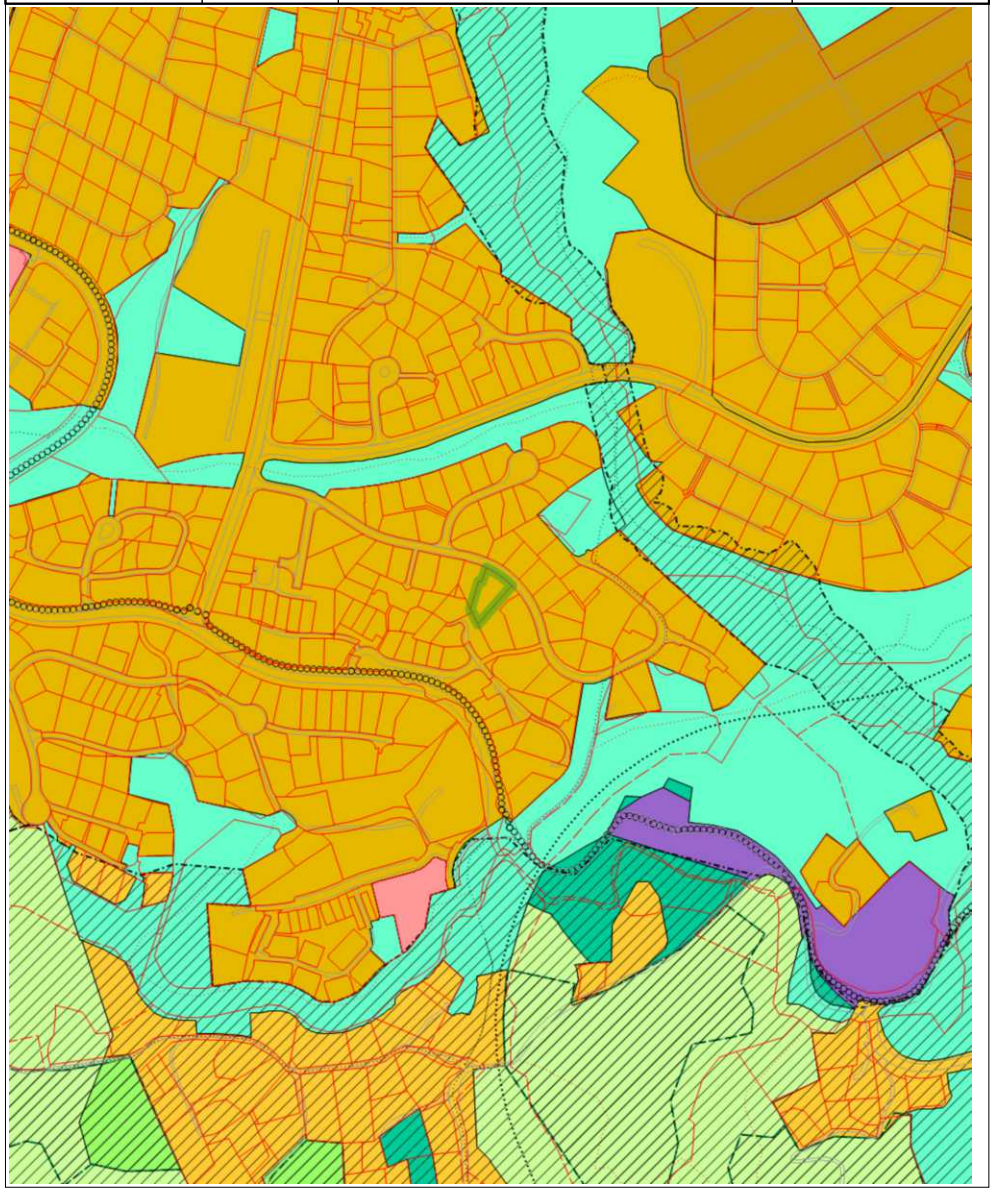
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 751	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rydningen 21B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 4
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Framtidig næringsbebyggelse
- LNFR

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 751	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rydningen 21B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 751	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rydningen 21B 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN

DAGBOK NR. 08359 | LØBEBOK FØRT - 6.6.75
TRONDHEIM AVSKRIVERKONTORET

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Protokoll 95 side
Tekst: „ „ „ 81
J.-nr. 130/75.

MÅLEBREV
OVER

Gnr. 104 bnr. 751 Rydningen nr. 21 B.

År 1975 den 21. mai ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 104 bnr. 690 Rydningen nr. 21.

Forretningen var rekvirert av hjemmelsinnehaverne Oddmund Fuglem og Knut Ludvigsen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. Knut Udness.

Kartvitne var Odd H. Lundhaug.

Rekvirenten var varslet ved berammelse j.nr. 130/75 av 14/5-1975.

Ingen naboer var innkalt da grensene var koordinatbestemt ved tidligere oppmålingsforretninger.

Ved forretningen mötte hjemmelsinnehaverne Oddmund Fuglem og Knut Ludvigsen.

De som mötte ble enige om grensene, som er i samsvar med Trondheim bygningsråds vedtak 9/4-1975.

Parsellen ligger i regulert område.

Parsellens grenser, störrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler:

Mot reg. vegkant av Rydningen i bue med R= 85,50.....28,88 m
" gnr. 104 bnr. 708 Rydningen nr. 23 B ..... 48,27 "
" " 104 " 697 Carl W. Janssens veg nr. 8 .....15,35 "
" " 104 " 690 Rydningen nr. 21- 27,66-3,00 og 14,11 "

Arealet er 967,9 m² som utgår av gnr. 104 bnr. 690 Rydningen nr. 21 og gis

Gnr. 104 bnr. 751 Rydningen nr. 21 B.

Forretningen sluttet den 28. mai 1975.

Arne Burheim

Kartvitne:

Odd H. Lundhaug

Knut Udness

Det attesteres at tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.
Arne Burheim

ERKLÆRING

OM FELLES VEGG MELLOM EIENDOMMENE

DAGBOK NR. 19919 | DAGBOK FØRT 23.12.75 TRONDHEIM BYSKRIVERKONTOR

Undertegnede Knut Ludvigsen

eier av *~~matr.nr./~~g.nr./b.nr. 104/~~751~~ 751 *~~gate/~~bruksnavn Rydningen 21 B

og undertegnede Oddmund Fuglum

eier av *~~matr.nr./~~g.nr./b.nr. 104/690 *~~gate/~~bruksnavn Rydningen 21

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

Tr.h. byg.jnr....., 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 foranliggende tomteparsell seg å avgi tinglyst vegrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

Trondheim, den 24/4 19 75.

104/751 Knut Ludvigsen

104/690 Oddmund Fuglum

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

1. Magne Eidem 2. Gunnar Mellemhus

*) Stryk det som ikke passer.

kfp. 715

DAGBOK NR. 16069 DAGBOK FØRT 21.10.75 TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 104. bnr. 690	Trondheim	Oddmund Fuglem
Gnr. 104 bnr. 751	TRONDHEIM	Knut Ludvigsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

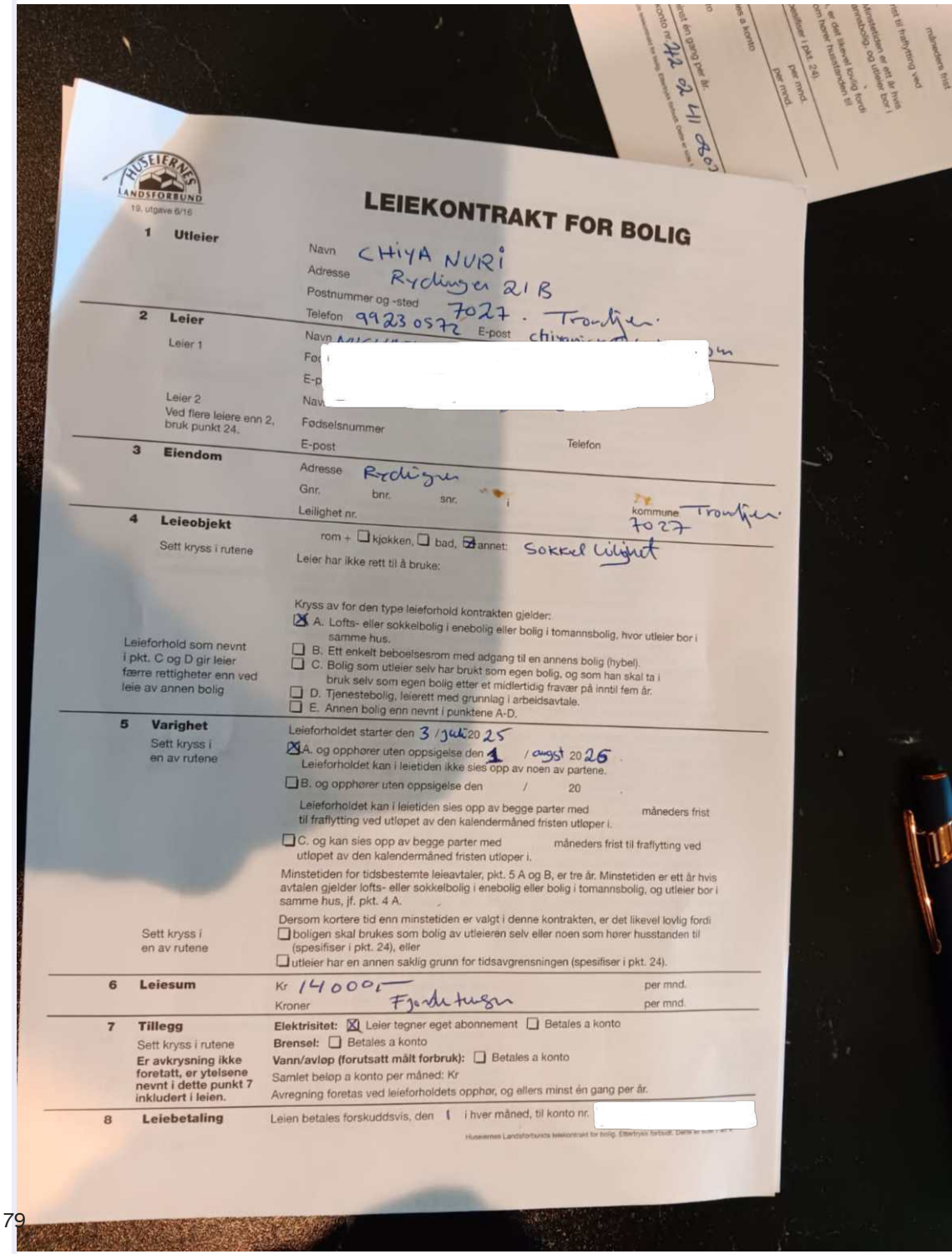
Trondheim den 20/10-75

Oddmund Fuglem — Knut Ludvigsen

Til vitterlighet :

Rolf Vedvik — Ruth Vedvik

lo-61



HUSEIERNES LANDSFORBUND
19. utgave 6/16

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

1 Utleier
Navn CHIYA NURI
Adresse Rydingen 21B
Postnummer og -sted 7027. Trondheim
Telefon 99230572 E-post chiyanuri@...

2 Leier
Leier 1
Navn
Fø
E-p
Leier 2
Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.
Nav
Fødselsnummer
E-post Telefon

3 Eiendom
Adresse Rydingen
Gnr. bnr. snr. i kommune Trondheim
Leilighet nr. 7027

4 Leieobjekt
Sett kryss i rutene
rom + ☐ kjøkken, ☐ bad, ☒ annet: Sokkel Leilighet
Leier har ikke rett til å bruke:

Leieforhold som nevnt i pkt. C og D gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig

Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:
☒ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
☐ B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
☐ C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
☐ D. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
☐ E. Annen bolig enn nevnt i punktene A-D.

5 Varighet
Sett kryss i en av rutene
Leieforholdet starter den 3 / juli 2025
☒ A. og opphører uten oppsigelse den 1 / august 2026.
Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.
☐ B. og opphører uten oppsigelse den / 20
Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.
☐ C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.
Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A.

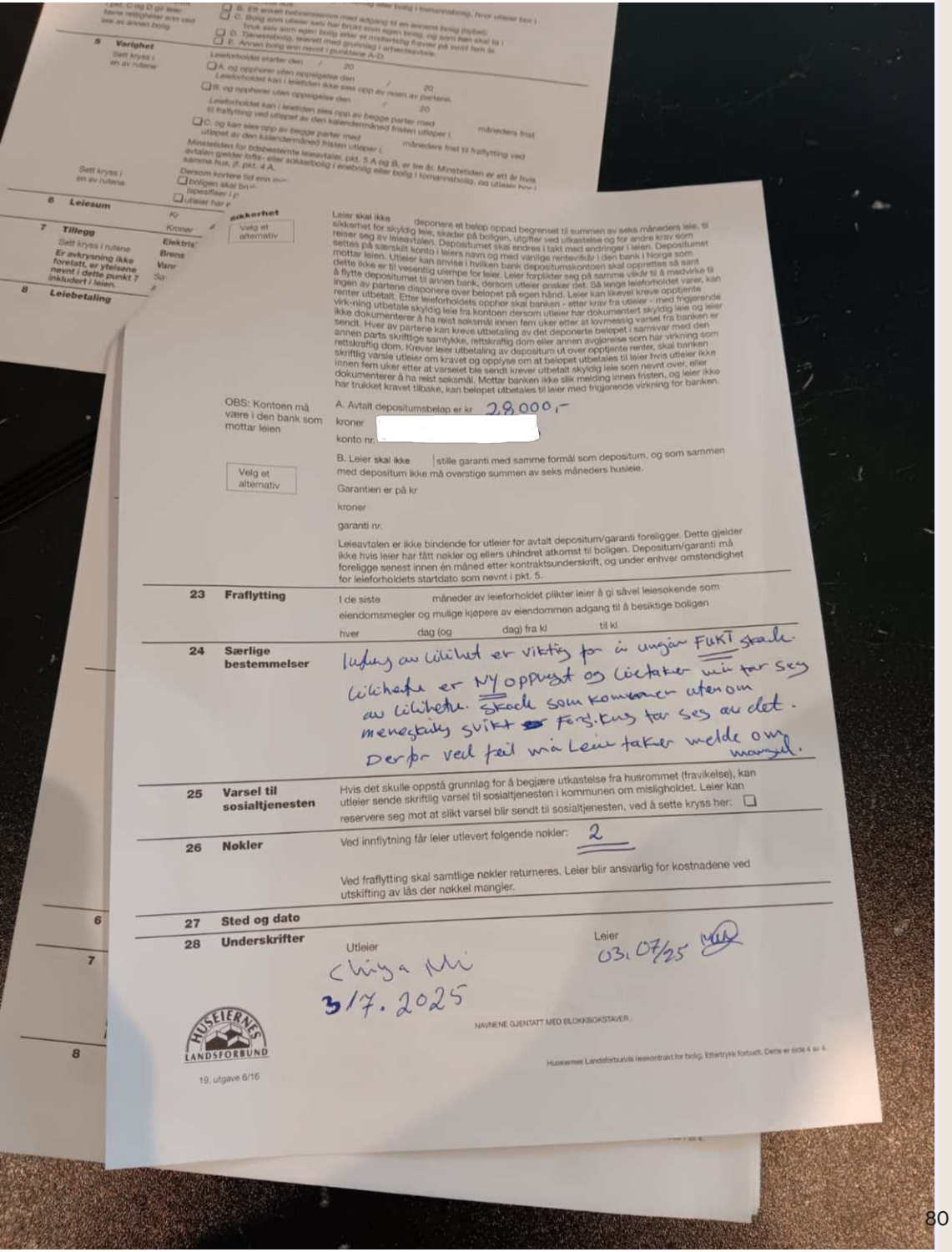
Sett kryss i en av rutene
Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi
☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller
☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).

6 Leiesum
Kr 14000,- per mnd.
Kroner Fjorten tusen per mnd.

7 Tillegg
Sett kryss i rutene
Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.
Elektrisitet: ☒ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto
Brensel: ☐ Betales a konto
Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto
Samlet beløp a konto per måned: Kr
Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år.

8 Leiebetaling
Leien betales forskuddsvis, den 1 i hver måned, til konto nr.

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er kun [illegible]



bankID SIGNERT 07.04.2026 Nuri, Chiya

bankID SIGNERT 23.04.2026 Hama, Suzan Ahmad

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

Chiya Nuri

Suzan Ahmad Hama

Boligen

Rydningen 21B
7027 Trondheim

5001-104/751/0/0

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: bade i sokkel ble ny flislagt av eieren. varme kabler og belysning er gjort av slakt dugnadsareid elektriker kan bekrafte fagbrevet om nødvendig . bade i hoved etasje er fra vvi kjøpt huset.

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

• **Ja**

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

bade i sokkel etasje ,membran i vegg og gulv pluss nye slukmansjett.

bade i hoved etasje ikkegjort noe i mitt eie.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: nytt ute dør, balkondør etter isolering ,ny kledning og nytt vindu. nytt terasse . alt er gort av eier. montering av nytt kjøkken i 2020

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: graver service as tror jeg det heter

   Beskrivelse av arbeidet: drenering og isolering. dato er ca. vi har gjort noe for vart år siden vi har kjøpt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

den delen som er under bakkeplan

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

nytt varmepumpe et år gammel fra Røros Varme AS med 5 års garanti.
utenom dette alt funker som den skal.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: K.Lund

   Beskrivelse av arbeidet: nytt avløp rør for sokkel
   etasjen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: varmefag Tiller

   Beskrivelse av arbeidet: montering av nye ved ovn i hoved etasje og sokkel
   .

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: trondheim el servis as

Beskrivelse av arbeidet: husker heller ikke hva de heter men det er en strek kode i sikringskapet som forteller arbeidet. nytt automatsikring og nytt opplegg i forbindelse med nytt kjøkken samtidi varmekabler i gulvet på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

sokkel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

godkjent av komunen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

RYDNINGEN 21B

Nabolaget Rydningen/Olav Nygards veg - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjøslia	Linje 42, 105	4 min / 0.3 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	15 min / 1.3 km
Munkvoll	Linje 9	21 min / 1.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 10 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	15 min / 1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	20 min / 1.5 km
Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	18 min / 1.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	20 min / 1.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	16 min / 1.3 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	20 min / 1.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	10 min / 6.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

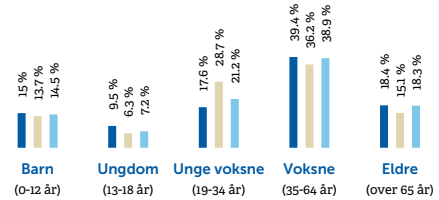
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rydningen/Olav Nygards ve...	740	310
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Buenget barnehage (1-5 år)	75 barn	6 min / 0.5 km
Solvangen barnehage (0-5 år)	78 barn	13 min / 0.9 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	60 barn	15 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen	PostNord	4 min / 0.3 km
Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	19 min / 1.5 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

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

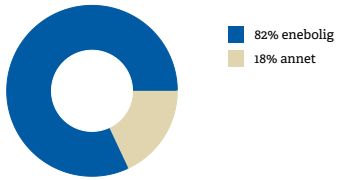
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Selsbakkhøgda volleybane	Ballspill	4 min / 0.3 km
Rydningen, ballplass	Ballspill	7 min / 0.5 km
EasyFit Byåsen		15 min
3T-Byåsen		20 min

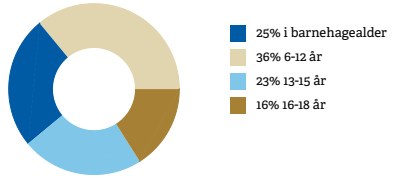
BOLIGMASSE



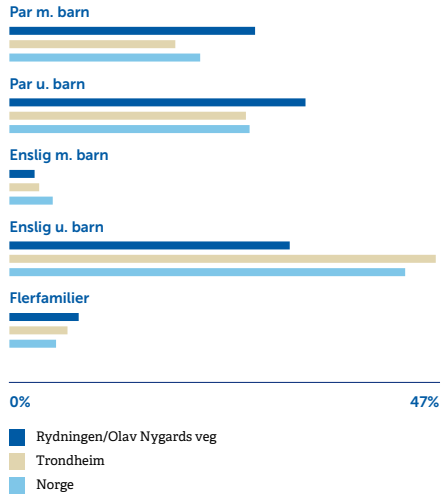
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



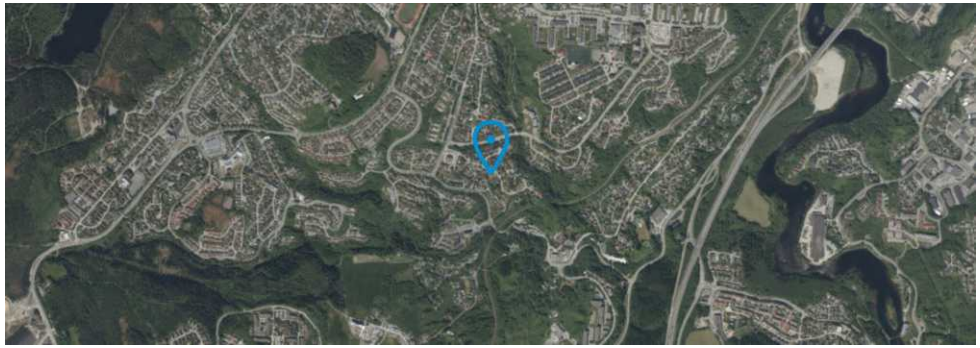
FAMILIESAMMENSETNING

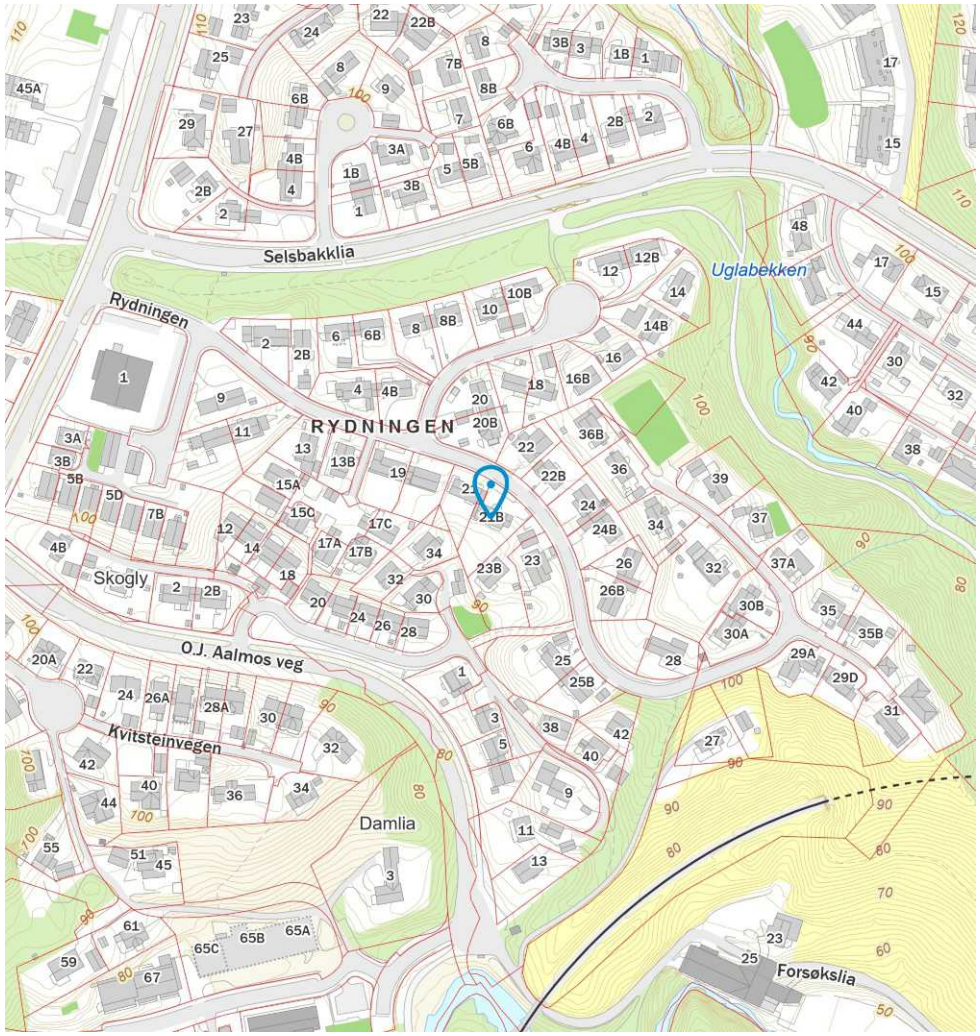


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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





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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

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: 35260104 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Rydningen 21B, 7027 Trondheim.
Gnr. 104, Bnr. 751, 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: 35260104
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

EiendomsMegler 1

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no