

Velkommen til

Finn Bergs veg 2C, 7022 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Finn Bergs veg 2C
7022 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 250 000,-
Omkostninger	kr	232 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 482 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	237 / 237 m²
Soverom	4

Energimerke 

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
Finn Bergs veg 2C, 7022 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 97, Bnr. 255, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	9 250 000,-
Omkostninger	kr	232 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 482 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 500 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 231 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 232 340,- 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
2 664,- i august 2025.
Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 237 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller: 88 kvm
1. etasje: 96 kvm
2. etasje: 53 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 på egen tomt med elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 518 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje:
Hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

2 etasje:
Gang m/trapp, bad, 3 soverom.

Kjeller:

Hoveddel:
Gang m/trapp, trimrom, kjellerstue og bod

Utleiedel:
Stue/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom.

Standard
1 etasje:

Hall m/trapp: Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling m/downlights. Lukket malt trapp til kjeller og 2 etasje.
Utstyr/innredning: Skyvedørsgarderobe og sikringsskap

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling m/downlight. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, dusjnisje med vegghengt dusjdør, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og veggmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger med sokkelflis og malt himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg til vaskemaskin samt rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp på kjøkkenøy, vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Utstyr: Vedovn og varmepumpe

Soverom 1: Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling med downlights. Innredning: Skyvedørsgarderobe

2 etasje:

Gang m/trapp: Laminat på gulv, malte vegger og mal himling med downlights. Malt lukket trapp ned til 1 etasje

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, og veggmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk

Soverom 2 m/utgang til veranda: Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling med downlights. Innredning: Garderobeløsning

Soverom 3: Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling.
Innredning: Garderobeskap

Kjelleretasje (hoveddel):

Gang m/trapp: Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger kombinert med malt panel og malt panel i himling. Lukket tretrapp med vinylbelegg i trappetrinn.
Utstyr: Sikringsskap

Kjellerstue:
Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling.

Trimrom/hobbyrom: Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling.

Bod 2: Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger og malt panel i himling

Kjeller (Utleiedel):
Stue/kjøkken: Laminat på gulv med flis ved ytterdør, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp, vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med vegghengte dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Gang:
Laminat på gulv, malte vegger og malt i himling.

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

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

Teknisk rom/nisje bak soverom:
Malt/membran på betonggulv med sluk og malt vegger og malt himling. Utstyr: Opplegg til vaskemaskin, 2 stk. varmtvannstanker, trykktank, rør-stokk fra rør i rør.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til på Byåsen i det populære området Havstein. Med sentral beliggenhet på Byåsen har boligen kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Skoler og idrettsanlegg.

Bymarka og bredt idrettstilbud.
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 maskinpreparerte skiløyper. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Like ved boligen ligger Havsteinbanen og Havstein 9 - hulls golfbane.

Skoler og barnehager.
Boligen sogner til Byåsen barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. I tillegg ligger trikkestoppet "Nordre Hoem" like nedenfor huset med avganger hvert 15. minutt.

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
Enebolig med utleiedel, hvor bygningen er fra 1959 på 2 etasjer over kjeller. Grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen er oppført av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Etasjeskiller av tre. Taket er i saltaks form og tekket med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp av aluminium og plastbelagt metall. Vinduer av 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

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

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 brukstillatelse fra 30.01.1959 og byggegodkjente tegninger datert 02.05.1955.

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

Oppvarming
Elektrisk 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
G - RØD

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

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:
- r0064 Hoemsaunet og deler av Havstein, Hoem Søndre, Hoem Nordre, Munkvold, Munkvoldaunet m.fl. (9.1.1957)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Byåstunnelen skal munne ut ved Nydalsbrua - den nye brua ved Sluppen. Her er det bygd toløp 77 meter inn i fjellet i forbindelse med utbygging av Nydalsbrua. Miljøpakken arbeider med å avklare hvor tunnelen skal komme ut på Byåsen. To aktuelle steder:
- Rundkjøringa der Byåsveien og Bøckmanns veg møtes
- Rundkjøringa der Byåsveien, Arnt Smistads veg og General Bangs veg møtes

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 2 211 167,- for 2023
Sekundærverdi kr 8 844 666,-.

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.

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
Andreas Sandnes og Emma Nymann Knotten

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 300748
Dato: 20.02.1947
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 302195
Dato: 26.04.1947
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302464
Dato: 16.04.1956
Refusjonsplikt til kommunen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 309043
Dato: 19.12.1958
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Best. om opparbeidelse av veg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 2160957
Dato: 27.02.2020
Gjelder også andre ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 2160957
Dato: 27.02.2020
Bestemmelse om adkomstrett

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 30413
Dato: 31.03.1960
bnr. 375

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 302195
Dato: 26.04.1947
Bestemmelse om vann/kloakkledning
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
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:

1. etasje:
- Vindfang er innlemmet i hall
- WC og bod er slått sammen til å bli vaskerom
- Bad er opprettet ved å bruk av arealet til kjøkken
- Opprinnelig WC ved soverom er fjernet til fordel for en gang
- Deler av kjøkken og tilhørende rom er i dag bad og vaskerom
- Kjøkken, spisestue og stue er i dag åpen løsning
- Det er gjort en del endringer med boligens vinduer. Dette er en fasadeendring og et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

2. etasje:
- WC og bad er slått sammen til et stort bad
- Kott og deler av gang er innlemmet i begge soverom

Kjeller:
- Det er opprettet trapp ned og entré i kjeller
- Opprinnelig bod er i dag soverom
- Brenselsrom er i dag kjøkken
- Fyrrom er i dag soverom og bad
- Disponibelt rom er i dag kjellerstue
- Rom uten benevnelse benyttes i dag som trimrom

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

Pergola er oppført nært tomtegrensen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 3.114,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 17.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca. kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 01-10-2025 av Kent Volden i Obron Gruppen 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:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Utvendig > Fasader
- Utvendig > Vindu i bod /kjeller
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (utleiedel) >Avtrekk
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon

Lovlighet;
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

KJELLER:
1. Omdisponering boder til oppholdsrom i kjeller med hybelleil. m/egen inngang og innredet med kjøkken og våtrom samt soverom. Vinduer er endret størrelse/antall.

1 ETASJE:
2. Opprinnelig vindfang er innlemmet i hall og vindfang ved vaskerom er fjernet.
3. Vegg mellom opprinnelig spisestue og stue er fjernet.
4. Opprinnelig soverom er innlemmet bod/kott og toalettrom.
5. Deler av opprinnelig kjøkken er oppdelt til bad.
6. Opprinnelig spisestue er utvidet mot opprinnelig kjøkken.

2 ETASJE:
7. Toalettrommet er innlemmet i badet.
8. To av soverommene er utvidet mot gang og kneloft.

UTVENDIG:
9. Terrasse ved inngangsparti har høyde over 0.50 cm er ikke byggemeldt.

Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil blant

annet brannsikkerhet og rømning være en viktig faktor
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Hovedtyngden av bygningsmassen ble renovert/oppgradert i perioden 2020 -2023

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Det bemerkes at soverom og stue/kjøkken ikke tilstrekkelig dagslys/utsyn (jfr. dagens krav).

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Faglært selger
Beskrivelse av arbeidet: Våtrom er rehabilitert av faglært i 2020 i følge tidligere salgsoppgave. Bad i 1.etg, bad i 2.etg, samt vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Krystian Bygg og Rehabilitering AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom i kjeller (utleiedel) ble etablert i 2021. Kilde: forrige salgsoppgave.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Fornyet 2020 under totalrenovering og etablert i kjeller i utleiedel i 2021 ved etablering av bad i følge tidligere salgsoppgave.

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

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Faglært selger
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på boligen i 2020. Alt av terrasser er fra 2020 og 2022. Kilde: tidligere salgsoppgave.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Krystian Bygg og Rehabilitering AS
Beskrivelse av arbeidet: Boder i kjeller ombygd til oppholdsrom i
2021.

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?: 2012
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det er i tidligere salgsoppgaver informert om at drenering ble byttet i sin helhet i 2012 med nye avløpsrør i bunn av drenering. Ny hovedvannledning fra kommunalt påkoblingspunkt lagt inn til hus i forbindelse med drenering. Ukjent firmanavn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Dahle Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp inne i bolig (1. og 2.etg) byttet
ut.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Knutshaug VVS
Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i kjeller byttet/etablert i forbindelse med etablering av rom for utleiedel.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ACsenteret AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe i hoveddel 1.etg, inkl. utedel som er festet på utsiden av husets østside.
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?: 2023
Firmanavn: Håndverker Andrew Magalski
Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av oppholdsrom i kjeller ble ildsted fjernet og hullet i pipa ble tettet med ildfast mørtel av håndverker.

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?: 2023
Firmanavn: Elektrosupport AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stikk, varmekabler og lysspotter i tak i oppholdsrom og gang/trapp i kjeller (tilhørende hoveddel) ved renovering/oppussing. Samsvarserklæring foreligger.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elektrosupport AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader og trukket kabel til hovedsikring i kjeller. Arbeidet utført av Elektrosupport AS. Samsvarserklæring foreligger.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elman AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg ble byttet i 1. og 2.etg. Nytt sikringsskap montert.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Elman AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg i kjeller (utleiedel) byttet. Nytt sikringsskap i kjeller (utleiedel) etablert samtidig.

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

Det er i følge tidligere tilstandsrapport gjort en del endringer av tidligere eiere som ikke fremgår på byggemeldte tegninger, deriblant har vinduer endret størrelse, antall og plassering, endring av plassering av vegger og endring i romstørrelser i 1. og 2.etg. I tillegg er det etablert oppholdsrom i kjeller for utleie hvor man har gjort om sekundærrom til primærrom.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Oppholdsrom/utleiedel i kjeller er etablert av byggefirma i 2021. Det er ikke søkt om bruksendring for denne endringen.
Resterende oppholdsrom i kjeller (tilhørende hoveddel) totalrenovert av faglært håndverker 2023.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Det er for tiden en del av boligen (del av kjeller) som er utleid. Husleie 11.000kr per mnd inkl. strøm og internett.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Salgsrapport fra salg/kjøp 2023 foreligger. Megler har også tilgang på salgsrapport fra tidligere salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Håndverker Andrew Magalski
Beskrivelse av arbeidet: Siste halvdel av kjeller (hoveddel) ble revet av eier og bygd opp fra bunn av håndverker. Fjernet vegg og dør mellom gang i kjeller og første oppholdsrom. Gulvet ble avrettet med avrettingsmasse (det ble samtidig lagt varmekabler, nye stikk og spotter i tak av Elektrosupport AS).

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 01.10.2025
- energiattest
- egenerklæring datert 22.09.2025
- kommunale avgifter
- basiskart
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- kulturminnekart
- midlertidig brukstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- tinglyste erklæringer

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











































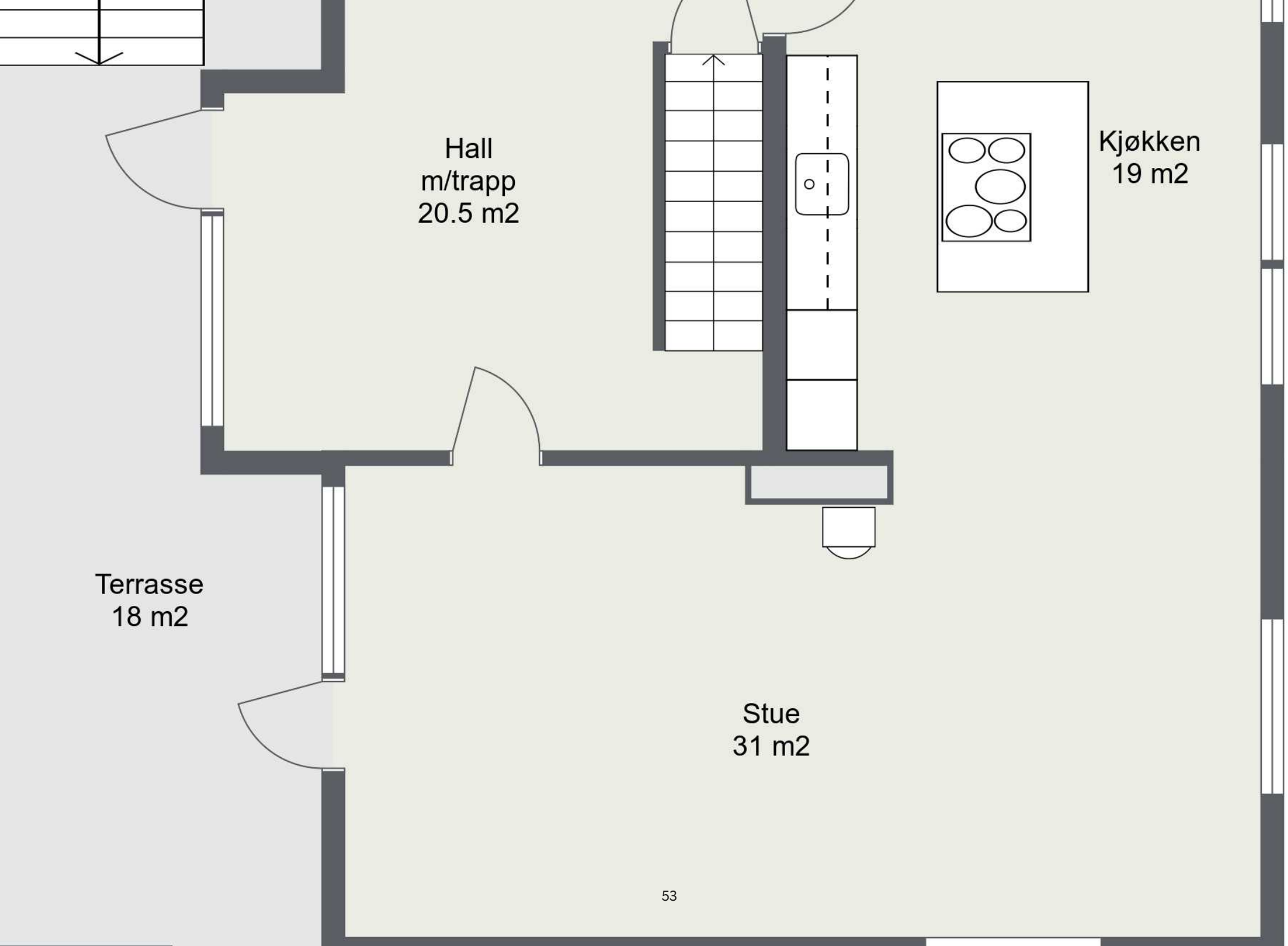











Hall
m/trapp
20.5 m2
Kjøkken
19 m2
Terrasse
18 m2
Stue
31 m2








21°






PRO T80
TITAN LIFE






63






Zaptec



FINN BERGS VEG 2C

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognheim	Linje 9	7 min 0.6 km
Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	7 min 0.6 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	6 min 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 6.9 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	24 min 1.9 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	15 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole		10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

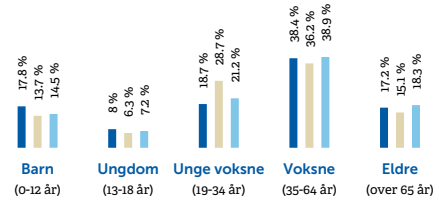
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hoem nordre/Munkvollaunet	1 748	797
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min 0.5 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	7 min 0.6 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	70 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim	PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Havstad		10 min

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

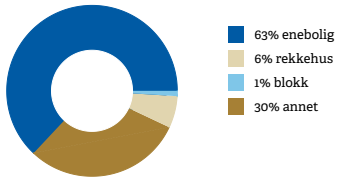
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Gunnar Birchs veg, balløkke	Ballspill	6 min 0.5 km
Rognheim balløkke	Ballspill	7 min 0.6 km
3T-Byåsen		15 min
EasyFit Byåsen		18 min

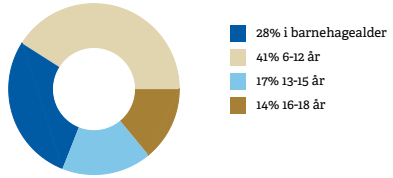
BOLIGMASSE



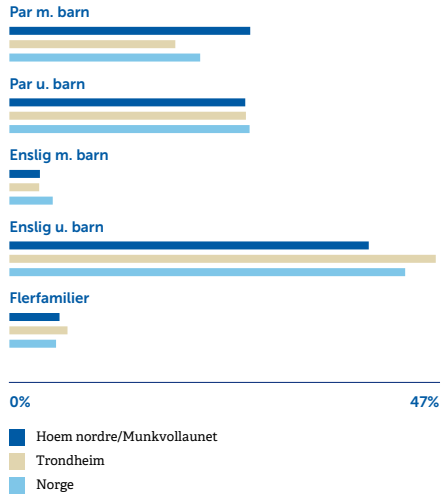
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	8 min
Vitusapotek Havstad Torg	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



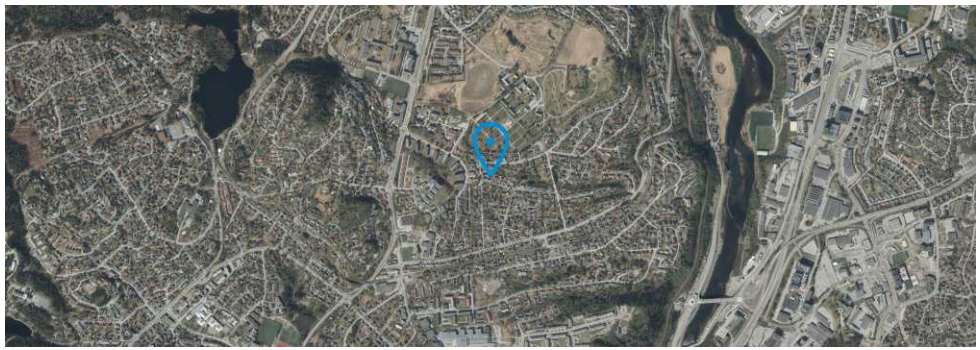
FAMILIESAMMENSETNING

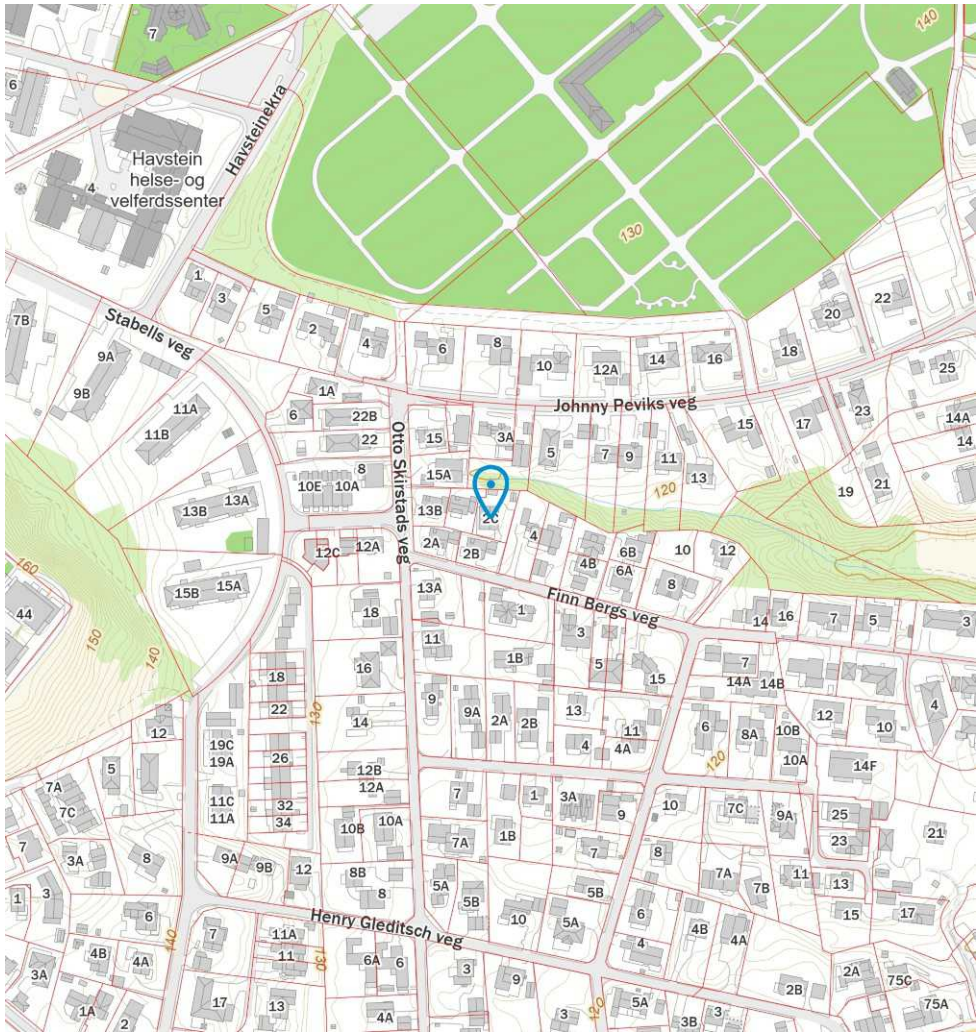


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



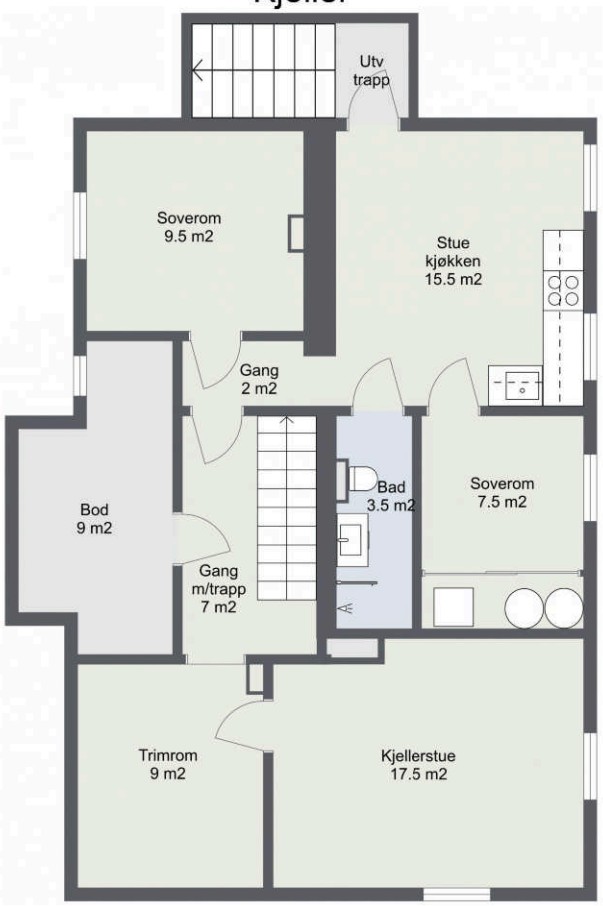


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

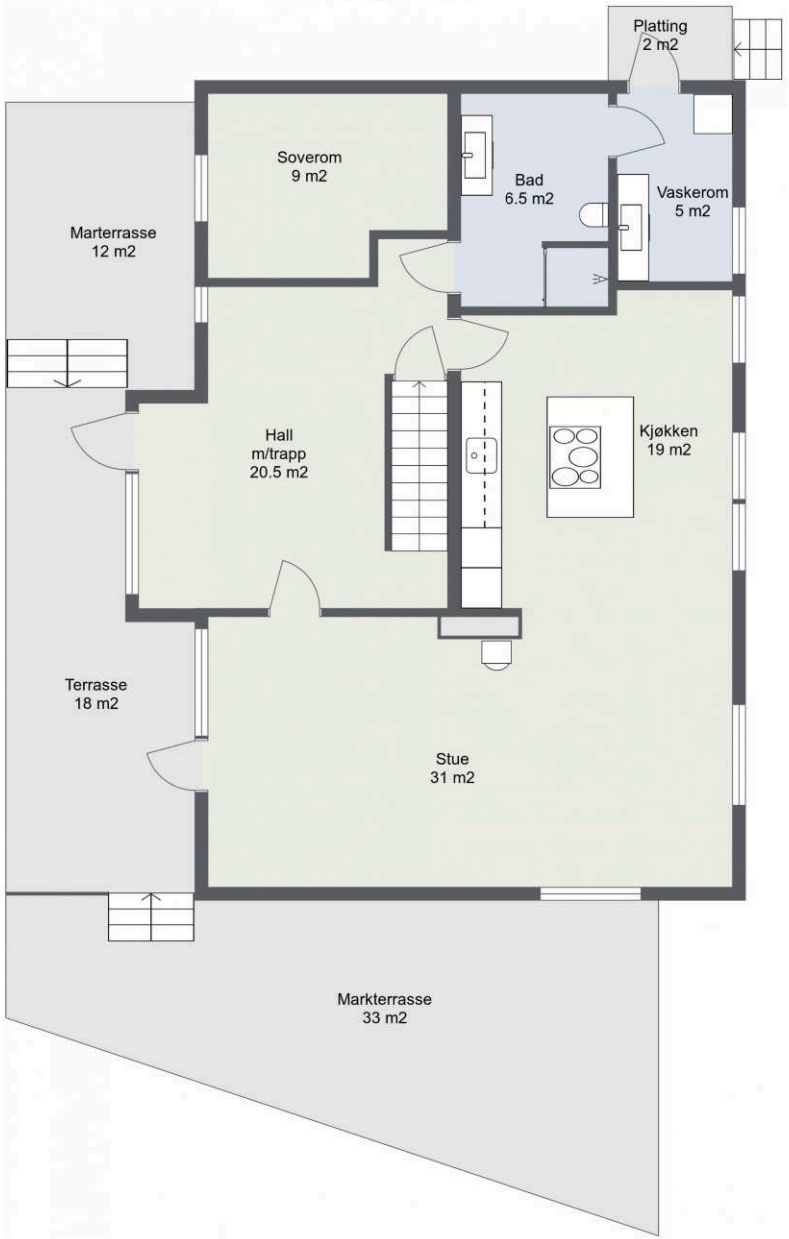
OBRON Kvalitet i bygg

Finn Bergs veg 2C

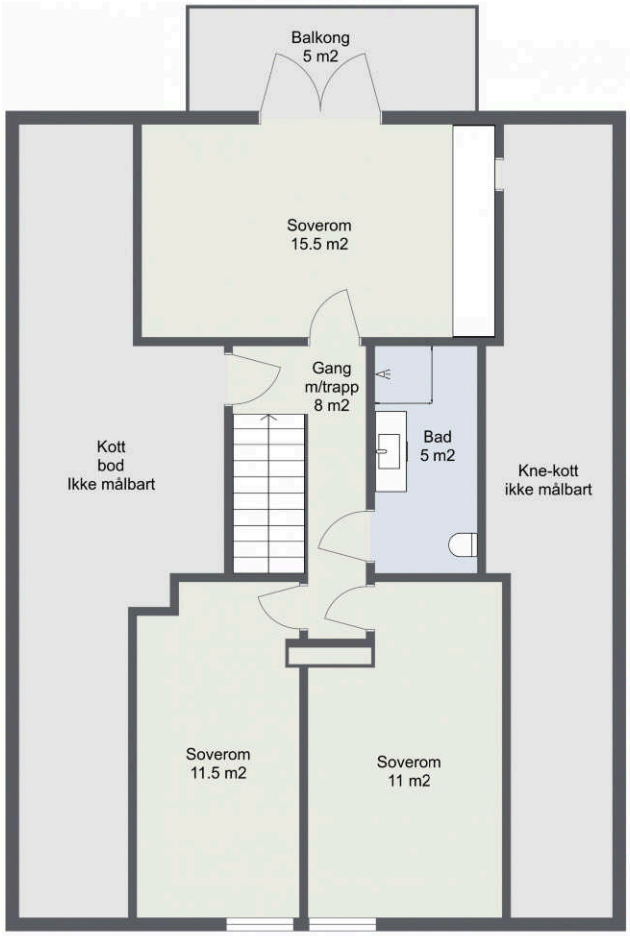
Kjeller



Finn Bergs veg 2C
1 ETASJE



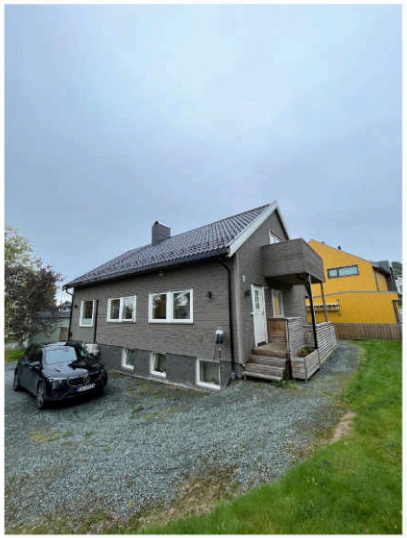
Finn Bergs veg 2C
2 ETASJE



Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel.
Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 97, bnr. 255

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1615 **Referansenummer:** PH9094

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

Medlem av Norsk takst

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

VESTER

SENTRALT GODKJENT

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble i hovedsak renovert/oppgradert i 2020/2023 og fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen er oppført av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Etasjeskiller av tre. Taket er i saltaks form og tekket med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Vinduer av 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og flis på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD 1 ETASJE:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling m/downlight. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, dusjnisje med vegghengt dusjdør, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og veggmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD 2 ETASJE:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, og veggmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk

VASKEROM 1 ETASJE:
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger med sokkelflis og malt himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg til vaskemaskin samt rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med vegghengte dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1 ETASJE:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp på kjøkkenøy, vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

KJØKKEN (UTLEIDEL):
Laminat på gulv med flis ved ytterdør, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp, vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Varmepumpe
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper
Varmtvannstanker
Vedovn

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

KJELLER:
1.Omdisponering boder til oppholdsrom i kjeller med hybelleil. m/egen inngang og innredet med kjøkken og våtrom samt soverom. Vinduer er endret størelse/antall

1 ETASJE:
2. Opprinnelig vindfang er innlemmet i hall og vindfang ved vaskerom er fjernet
3. Vegg mellom opprinnelig spisestue og stue er fjernet
4. Opprinnelig soverom er innlemmet bod/kott og toalettrom
5. Deler av opprinnelig kjøkken er oppdelt til bad.
6. Opprinnelig spisestue er utvidet mot opprinnelig kjøkken

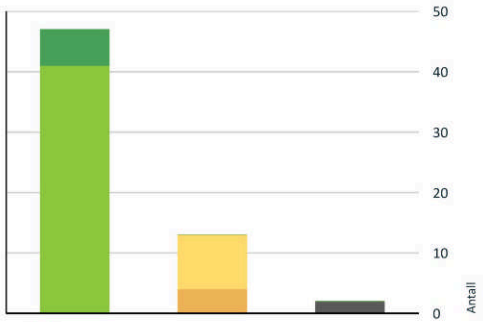
2 ETASJE:
7. Toalettrommet er innlemmet i badet
8. To av soverommene er utvidet mot gang og kneloft

UTVENDIG:
9. Terrasse ved inngangsparti har høyde over 0.50 cm er ikke byggemeldt.

Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil blant annet brannsikkerhet og rømning være en viktig faktor

Sammendrag av boligens tilstand

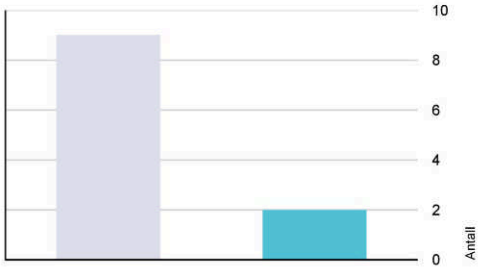
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Fasader	Gå til side
Utvendig > Vindu i bod /kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (utleiedel) > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1959

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

2020	Modernisering	Boligen ble i hovedtrekk rehabilitert i 2019/2020
2021	Ombygging	Etablert egen utleiedel i kjelleretasjen med egen inngang. Hoveddel og utleiedel adskilt med dør i gang.
2023	Modernisering	Renovering av deler av kjeller (kjellerstue/trimrom og gang)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Profilerte stålpanner på opplekting over undertak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt med plastbelagt metall. Videre er det snøfangere, heldekkende pipebeslag samt fastmonterte stigetrinn.

Årstall: 2020

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Selve veggkonstruksjonen er lukket konstruksjon hvor besiktigelse begrenser seg til det som er synlig fra utvendig og innvendig
side. Oppbygning utenfor selve bærekonstruksjonen kan til en viss grad verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe begrenset lufting på deler av kledningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Fasader

Liggende bordkledning med utlektet vegg med vindtetting

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes noe begrenset lufting på deler av kledningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende luftting kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaks-form og oppført med sperrekonstruksjon fra byggeår. Selve takkonstruksjonen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Ved kontroll av synlige takflater i 2 etasje ble det ikke registrert avvik som kan bemerkes. Det tillegges at adkomst til kne-loft fra soverom ikke var tilgjengelig pga møblering/garderobe.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Alle vinduer, terrassedører og balkongdør er i malt utførelse av tre og med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu i bod /kjeller

Vurdering av avvik:

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generel slitt overflat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny overflatebehandling må påregnes ev .utskifting må vurderes inne rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ytterdører

Fabrikkmalt ytterdører ved hovedinngang og til vaskerom i glatt utførelse fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dør utleiedel

Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført markterrasser og terrasse med utgang fra stue og ved inngangsparti ble oppført i perioden 2020 /22. Konstruksjonene er av impregnerte materialer

TG 1 Balkong

Balkongen ligger i 2 etasje med utgang fra soverom, hvor konstruksjoner er av delvis trykkimpregnert virke og er etablert på veggliv og fundamentert via støpte fundamenter ført ned i grunn i front. Gulvet er tekket med asfaltpapp av nyere dato og belagt med impregnerte terrassebord .

TG 2 Utvendige trapper

Trapp ned til utleiedel av betong

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

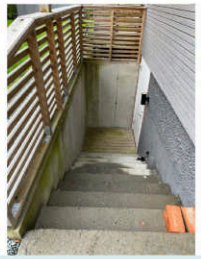
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler håndløper på vegg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i bod i kjeller har ubehandlet betonggulv malt/ubehandlet panel og plater på vegger og panel i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes noe manglende ferdigstillelse av listverk/foringer og vegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak, men det anbefales å ferdigstille arealet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater utleiedel

Innvendige overflater ble oppgradert i 2021 med laminat på gulv med innslag av flis og malte vegger og tak

Årstall: 2021

TG 1 Overflater hoveddel

Innvendige overflater i 1 og 2 etasje ble oppgradert i sin helhet i 2020 med laminat og flis på gulv og malte vegger og tak

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Kjelleretasje:
Det måles høydeforskjell på gulv ved kjøkken utleiedel på hele rommet ca. 15mm

2 etasje:
Det måles høydeforskjell på soverom 1 ved balkong på 20 mm

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

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen har utleiedel og radonmåling bør foretas

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein. Nytt Ildsted ble påvist i stue i 1 etasje. (TG-1)

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

Videre nevnes det at i forbindelse med renovering av oppholdsrom i kjeller i 2023 så ble ildsted fjernet og hullet i pipa ble tettet med ildfast mørtel (utført av firma) Det anmerkes manglende brannh. plate ved gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brannhemende plate anbefales etablert

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har kjeller med støpte vegger mot terreng, som som i hovedsak er innkledd med trekonstruksjoner. Det ble utført stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom påført vegger og gulv samt hultaking mot nord (trimmrom) uten at det ble registrert unormale forhold. Ved fuktsøk i bod på fritteksponerende ble det registrert mindre fuktavvik i nedre del av grunnmur og gradvis avtagend opp mot jordbåd og på gulv. Det tillegges at fuktilgang ikke nødvendigvis opphører ved opparbeidelse av ny drenering og kapilærsug fra grunn må påregnes da det ikke var vanlig å benytte fuktsikring/plast i grunn ved oppføringstidspunkt.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.

Jevnlig tilsyn av rom under terreng anbefales som et forebyggende tiltak



TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre i malt utførelse med laminat i trappetrinn fra byggeår

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper til trapp ned til kjeller

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører som tar i karm ved utleiedel og det anmerke løs terskel på dør mellom vaskerom og bad i 1 etasje samt liten skade på øvre del av dørblad

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Løs terskel bør festes og dører som tar i karm/terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt. Avviket er beskjedent, men for at døren(e) skal gå friksjonfritt, må det foratas justeringer. For å få tilstandgarden 0 eller 1 må døren(e) gå friksjonsfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

Generell

Badet er fra 2021 og ble opplyst å være utført av autorisert firma. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk, hvor det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med vegghengte dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og vegghengt klosett.

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

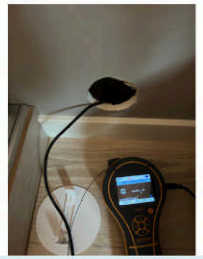
TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var utført hulltaking på vegg fra soverom mot nedre del av dusjhjørne. Ingen unormale fuktindikasjoner eller andre avvik ble registrert.



1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2020. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier som er faglært. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet har fall til sluk, hvor det ble målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er type slukrenne hvor membran/maskjett er ukjent men klemt ned til sluket m/klemring.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, dusjnisje med vegghengt dusjdør, termostatstyrt blandebatteri, garnityr og vegghengt klosett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var utført hulltaking på vegg fra kjøkken mot nedre del av dusjhjørne. Ingen unormale fuktindikasjoner eller andre avvik ble registrert.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2020. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier som er faglært. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger (høytrykkslaminat) med sokkelflis og malt himling.

1 ETASJE > VASKEROM

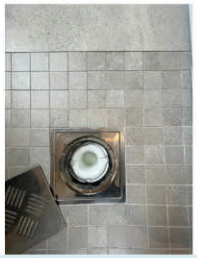
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk, hvor det ble målt 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri, opplegg til vaskemaskin samt rørskap

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

1 ETASJE > VASKEROM

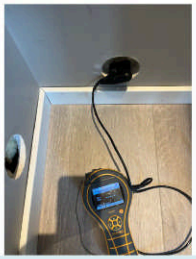
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var utført hulltaking på vegg fra kjøkken mot nedre del av dusjhjørne. Ingen unormale fuktindikasjoner eller andre avvik ble registrert.

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2020. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier som er faglært. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk, hvor det målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er type slukrenne hvor membran/maskjett er ukjent men klemt ned til sluket m/klemring.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, og veggmontert klosett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

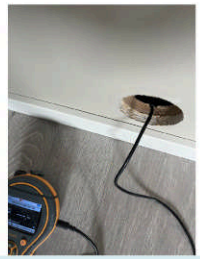
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var utført hulltaking på vegg fra soverom mot nedre del av dusjhjørne. Ingen unormale fuktindikasjoner eller andre avvik ble registrert.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp, vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr og oppvaskmaskin

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp som føres via kullfilter med komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfiltervifte (omluft) Kapasitet på avtrekk ble ikke målt, men ved enkel funksjonstest så den ut til å fungere som tiltenkt. For å få optimal funksjon av avtrekksvifte så er det viktig at filter rengjøres regelmessig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp på kjøkkenøy, vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert i himling

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra komfyrtopp som føres via kullfilter. Komfyrvakt montert i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfiltervifte (omluft) Kapasitet på avtrekk ble ikke målt, men ved enkel funksjonstest så den ut til å fungere som tiltenkt. For å få optimal funksjon av avtrekksvifte så er det viktig at filter rengjøres regelmessig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på vaskerommet med utkast plassert ned mot gulvet. Utleiedel bak skyvedørsgarderobe har åpen rørfordeling av plast (rørstokk) og vannrør av kobber ved varmtvannstanker, hvor rommet har sluk. Stoppekran påvist i rørskap på vaskerommet og ved bag garderobeskap ved soverom i utleiedel

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast i hovedsak fra 2020. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra alle våtom og kjøkken (ev. avvik er beskrevet under de respektive poster).

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk i 1 etasje samt i rom i skyvedørsgarderobe med opphevd gulv ved soverom i utleiedel.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og delvis varmekabler i kjeller, hall 1 etasje og alle våtrom. Videre er det installert vedovn og varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannbereder på 198 liter samt trykktank er plassert i skyvedørsgarderobe med opphevd gulv med sluk ved soverom i utleiedel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft er montert på vegg i stue og aggregatet er montert på grunnmur mort vest. Det anbefales å utføre service på anlegget i nærmeste framtid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskapet for hoveddel ble påvist ved gang i kjeller far 2020 og ved gang i utleiedel fra 2021. Begge med automatsikringer med vippebrytere.

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)?

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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.
2021 Renovering av uteledel

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hoveddel:
Utleiedel : Samsvarserklæring datert 03.11.2020

EL billader med ny kurs: Samsvarserklæring datert 10.10.2024
Installasjon varmekabler, stikk og downlights i kjeller hoveddel. Samsvarserklæring datert 24.10.2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?
Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler ble påvist i himling i hver etasje samt 6 kg. brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring av plast grunnmursplater som ble skiftet i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i støpt betong fra byggeår.Utvendig side (synlige deler over terrenget) er malt. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.Store deler av terrenget mot grunnmur er skjult under terrasser og er ikke tilgjengelig for kontroll. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

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.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Det ble opplyst at ny hovedvannledning ble fra kommunal påkoblingpunkt bl eutført i forbindelse med dreneringen

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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

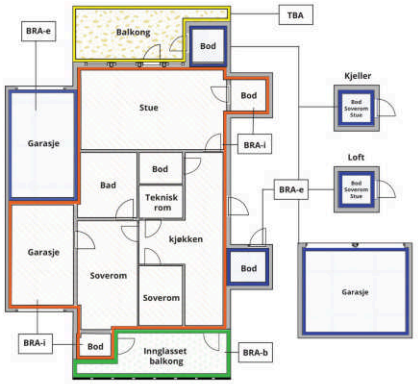
Hva er måleverdig areal?

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 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.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	88			88	
1 etasje	96			96	63
2 etasje	53			53	5
SUM	**237**				**68**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, trimrom, kjellerstue, bod, stue/kjøkken (utleiedel), bad/vaskerom (utleiedel), gang (utleiedel), soverom 1 (utleiedel), soverom 2 m/ tekn./rom		
1 etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom		
2 etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom, bod		

Kommentar

TBA gjelder 3 stk. terrasser i 1 etasje på på henholdsvis 12, 18 og 33 m2 og balkong i 2 etasje på 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: KJELLER:
1.Omdisponering boder til oppholdsrom i kjeller med hybelleil. m/egen inngang og innredet med kjøkken og våtrom samt soverom. Vinduer er endret størelse/antall

1 ETASJE:
2. Opprinnelig vindfang er innlemmet i hall og vindfang ved vaskerom er fjernet
3. Vegg mellom opprinnelig spisestue og stue er fjernet
4. Opprinnelig soverom er innlemmet bod/kott og toalettrom
5. Deler av opprinnelig kjøkken er oppdelt til bad.
6. Opprinnelig spisestue er utvidet mot opprinnelig kjøkken

2 ETASJE:
7. Toalettrommet er innlemmet i badet
8. To av soverommene er utvidet mot gang og kneloft

UTVENDIG:
9. Terrasse ved inngangsparti har høyde over 0.50 cm er ikke byggemeldt.

Innredning og bruksendring av arealer som opprinnelig er godkjent som tilleggsdeler (for eksempel boder, uinnredet kjeller eller loft) regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som er godkjent. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil blant annet brannsikkerhet og rømning være en viktig faktor

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hovedtyngden av bygningsmassen ble renovert/oppgradert i perioden 2020 -2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at soverom og stue/kjøkken ikke tilstrekkelig dagslys/utsyn (jfr. dagens krav).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel.	228	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Emma Nymann Knotten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	255		0	518.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finn Bergs veg 2C

Hjemmelshaver
Sandnes Andreas, Knotten Emma Nymann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 650 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.09.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.09.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025		Innhentet		Nei
Energirapport	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	26.09.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Finn Bergs veg 2C , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 255
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

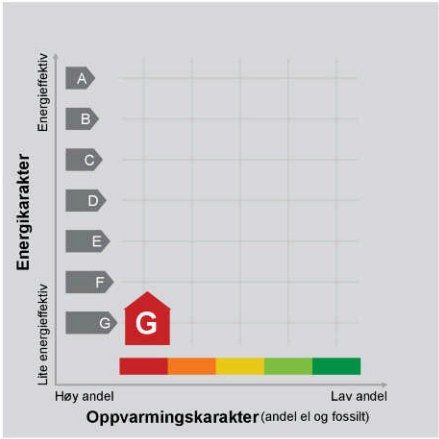
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Finn Bergs veg 2C
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182338761
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	315d6d85-b574-4842-88a5-0605f905ca16
Dato	15.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	237
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Emma Nymann Knotten

Andreas Sandnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Finn Bergs Veg 2C
7022 Trondheim

5001-97/255/0/0

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Faglært selger

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom er rehabilitert av faglært i 2020 i følge tidligere salgsoppgave. Bad i 1.etg, bad i 2.etg, samt vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Krystian Bygg og Rehabilitering AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom i kjeller (utleiedel) ble etablert i 2021. Kilde: forrige salgsoppgave.

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

• **Ja**

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

Fornyet 2020 under totalrenovering og etablert i kjeller i utleiedel i 2021 ved etablering av bad i følge tidligere salgsoppgave.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Faglært selger

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på boligen i 2020. Alt av terrasser er fra 2020 og 2022. Kilde: tidligere salgsoppgave.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Krystian Bygg og Rehabilitering AS

Beskrivelse av arbeidet: Boder i kjeller ombygd til oppholdsrom i 2021.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?: 2012

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det er i tidligere salgsoppgaver informert om at drenering ble byttet i sin helhet i 2012 med nye avløpsrør i bunn av drenering. Ny hovedvannledning fra kommunalt påkoblingspunkt lagt inn til hus i forbindelse med drenering. Ukjent firmanavn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Dahle Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp inne i bolig (1. og 2.etg) byttet ut.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Knutshaug VVS

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i kjeller byttet/etablert i forbindelse med etablering av rom for utleiedel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ACsenteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe i hoveddel 1.etg, inkl. utedel som er festet på utsiden av husets østside.

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?: 2023

Firmanavn: Håndverker Andrew Magalski

Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av oppholdsrom i kjeller ble ildsted fjernet og hullet i pipa ble tettet med ildfast mørtel av håndverker.

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?: 2023

Firmanavn: Elektrosupport AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av stikk, varmekabler og lysspotter i tak i oppholdsrom og gang/trapp i kjeller (tilhørende hoveddel) ved renovering/oppussing. Samsvarserklæring foreligger.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrosupport AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader og trukket kabel til hovedsikring i kjeller. Arbeidet utført av Elektrosupport AS. Samsvarserklæring foreligger.

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

   Firmanavn: Elman AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg ble byttet i 1. og 2.etg. Nytt sikringsskap montert.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg i kjeller (utleiedel) byttet. Nytt sikringsskap i kjeller (utleiedel) etablert samtidig.

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?

• **Ja**

Det er i følge tidligere tilstandsrapport gjort en del endringer av tidligere eiere som ikke fremgår på byggemeldte tegninger, deriblant har vinduer endret størrelse, antall og plassering, endring av plassering av vegger og endring i romstørrelser i 1. og 2.etg. I tillegg er det etablert oppholdsrom i kjeller for utleie hvor man har gjort om sekundærrom til primærrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Oppholdsrom/utleiedel i kjeller er etablert av byggefirma i 2021. Det er ikke søkt om bruksendring for denne endringen.
Resterende oppholdsrom i kjeller (tilhørende hoveddel) totalrenovert av faglært håndverker 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er for tiden en del av boligen (del av kjeller) som er utleid. Husleie 11.000kr per mnd inkl. strøm og internett.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Salgsrapport fra salg/kjøp 2023 foreligger. Megler har også tilgang på salgsrapport fra tidligere salg.

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 øke 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Håndverker Andrew Magalski

Beskrivelse av arbeidet: Siste halvdel av kjeller (hoveddel) ble revet av eier og bygd opp fra bunn av håndverker. Fjernet vegg og dør mellom gang i kjeller og første oppholdsrom. Gulvet ble avrettet med avrettingsmasse (det ble samtidig lagt varmekabler, nye stikk og spotter i tak av Elektrosupport AS).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **19.09.2025**

ORDRENR: 8764476

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	97	**Bnr:**	255	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C, 7022 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 664,- i august 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

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

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 255	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

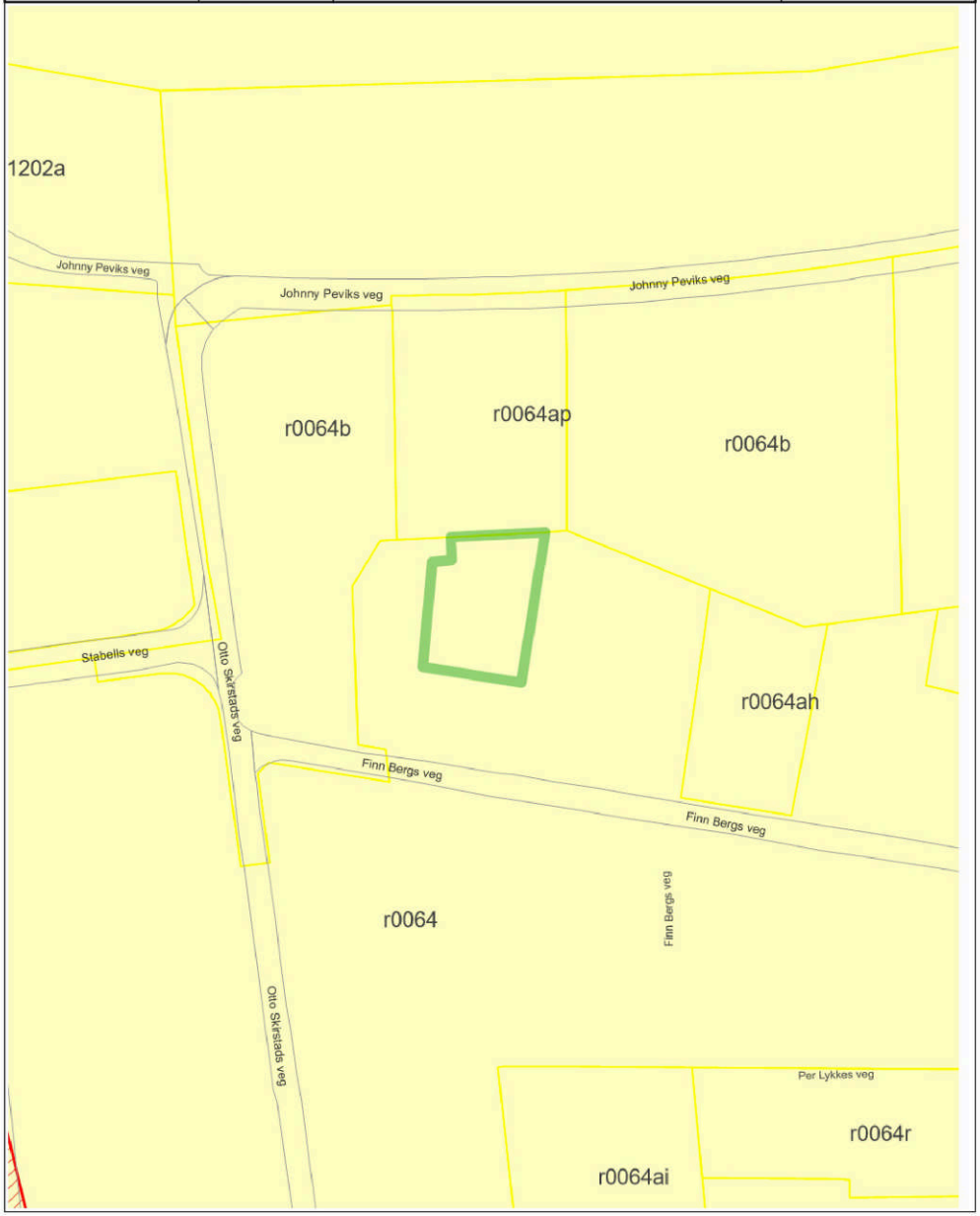
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Elv og bekk	Høydekurve	Forsenkningskurve
Forsenkningskurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Seksjonert bruksrett
Hovedteig seksjonert eiendom	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 255	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

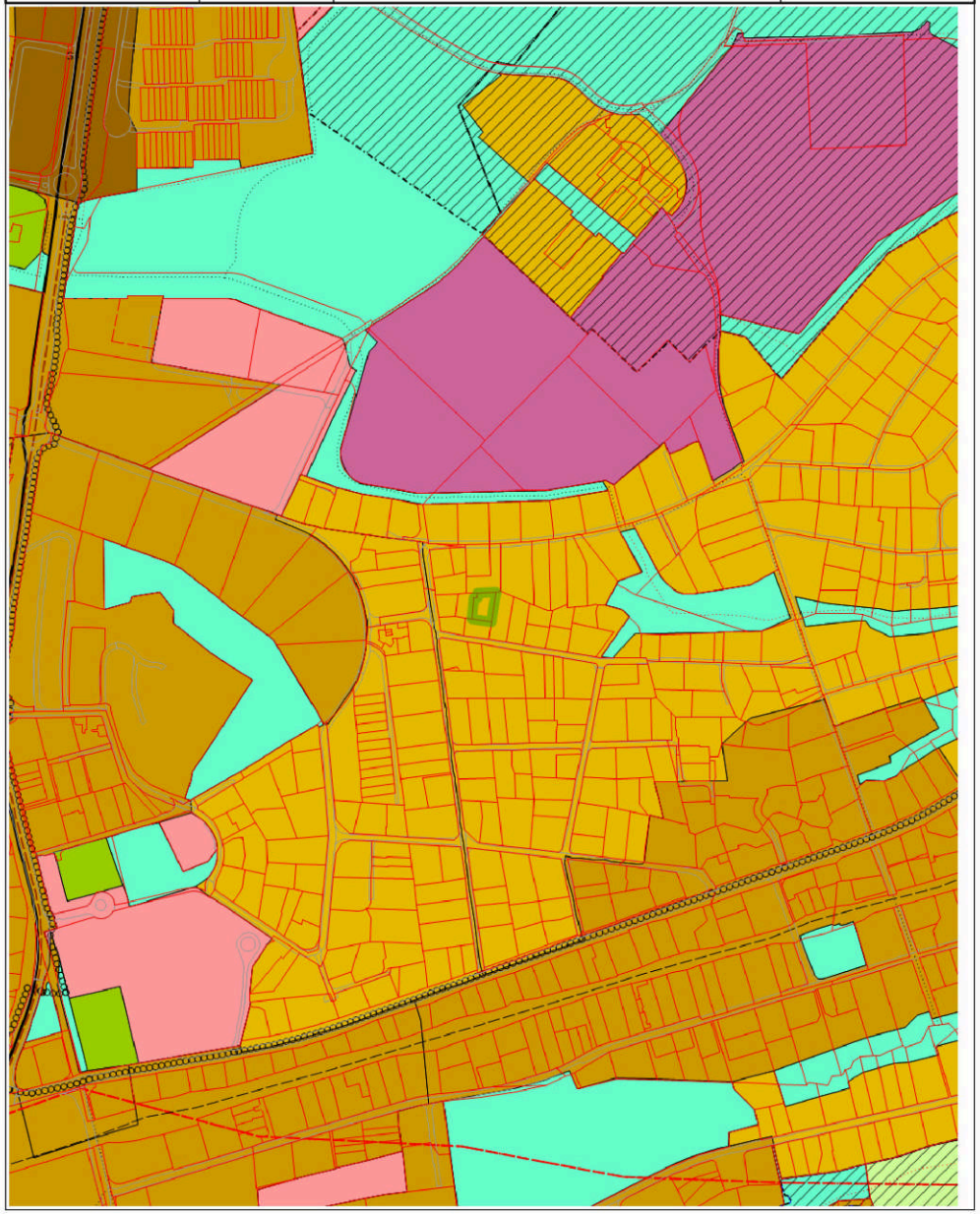
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 255	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

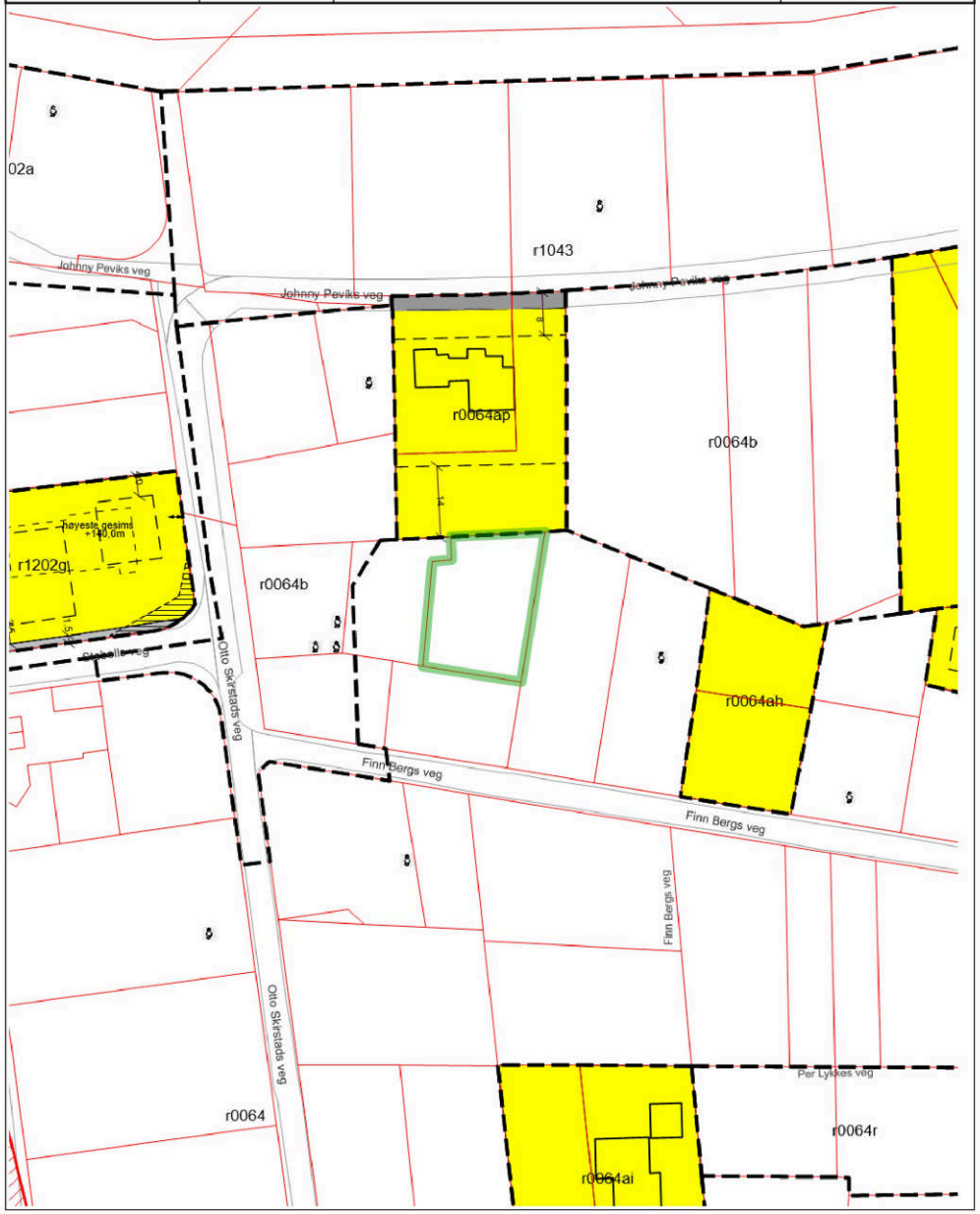
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Forbudsgrense vassdrag
- Sporveg
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 255	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Trondheim

Kulturminnekartet

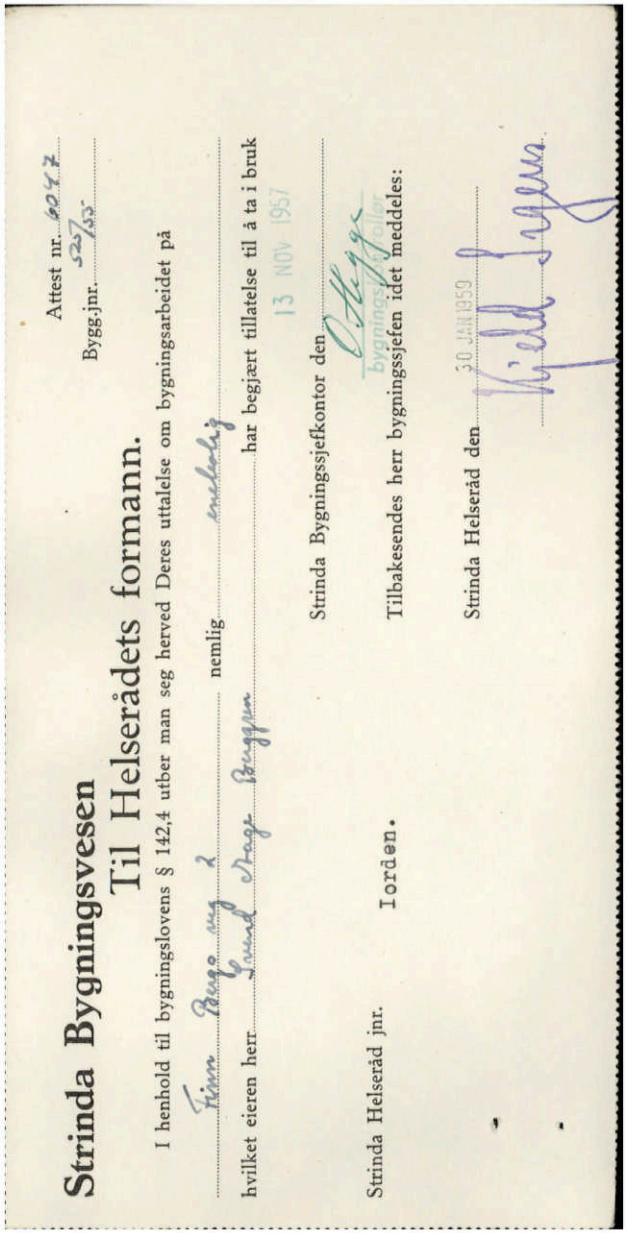
Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 255	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 2C 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- C: Antikvarisk verdi
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- InfoAksomhet
- Bygning
- ElvBekk
- Kommunalveg gatenavn .



Attest nr. 6247
Bygg.jnr. 525/155

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Tiller Berge veg 2 nemlig enebolig

hvilket eieren herr Svend Roger Bruggen har begjært tillatelse til å ta i bruk

13 NOV 1957

Strinda Bygningssjefkontor den

O. Hegge
bygningssjefen

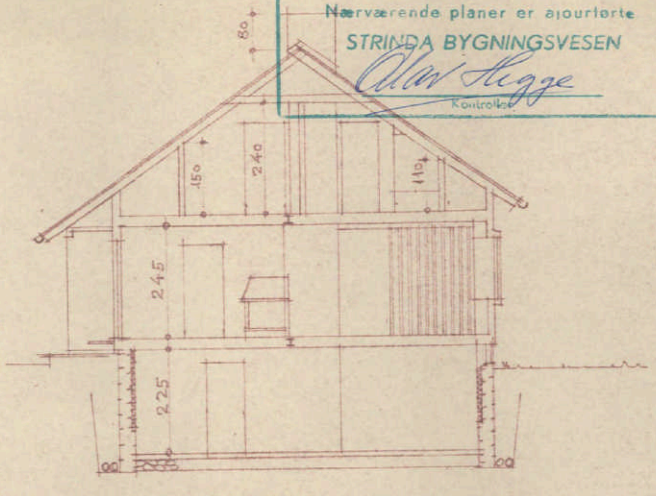
Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd jnr. Iorden.

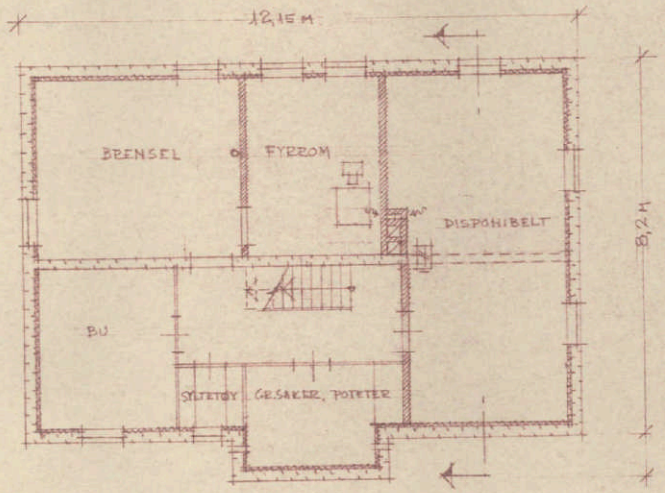
Strinda Helseråd den 30 JAN 1959

Kjell Sagen

Bruksattest meddelt den 23/3-59.
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
Olav Hegge
Kontrollør



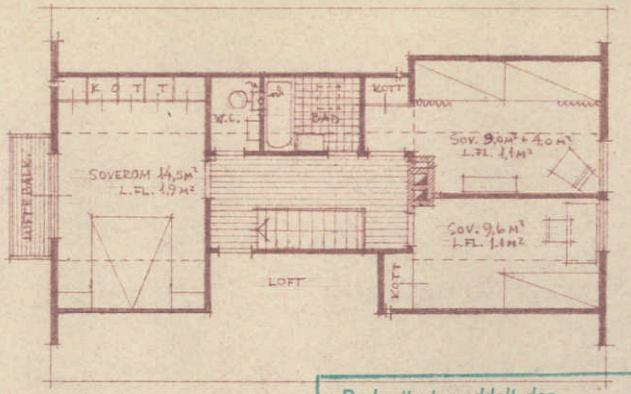
SNITT



Sak nr. 550297 | Behandlet -2 MAJ 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD

KJELLERPLAN
BYGNINGSSJEFKONTOR
-9 MARS 1955
J.NR. 525/55

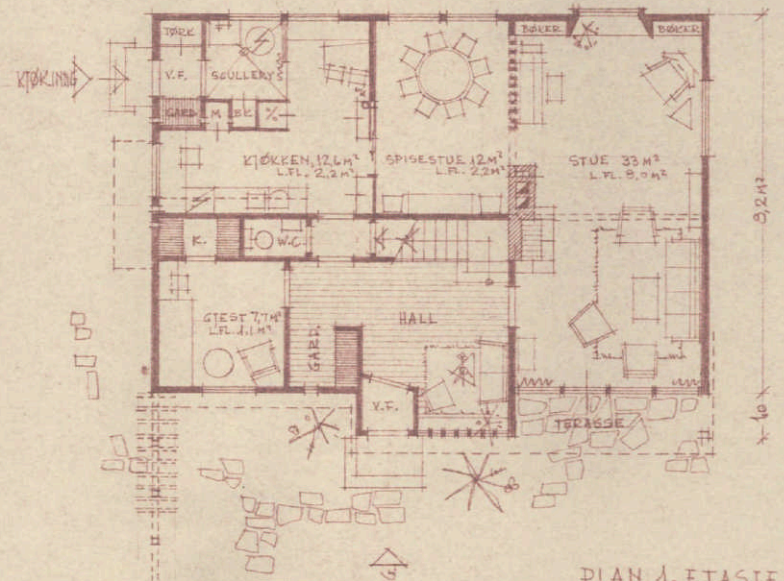
HERR BERGGREN OG FRUE ENEBOLIG, FINN BERGS VEG NR. 2 KJELLERPLAN OG SNITT MÅL 1:100	OPPDR. NR. TEGN. NR. 147-07	TRONDHEIM, 4.3.-55 LIEN, KRAG, RISAN ARKITEKTER M.N.A.L.



Bruksattest meddelt den
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

PLAN 2. ETASJE

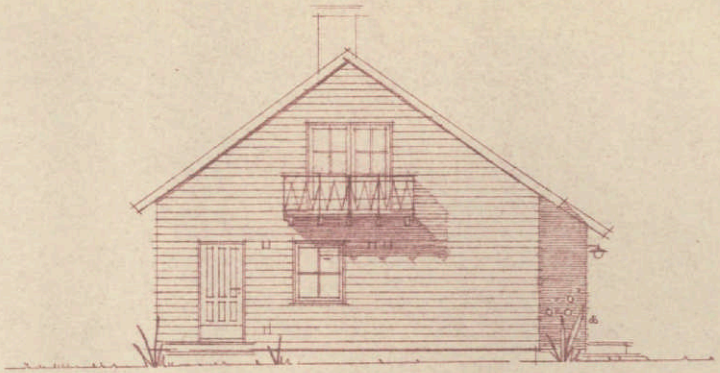
12,15 M



Sak nr. 550297 | Behandlet -2 MAJ 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD

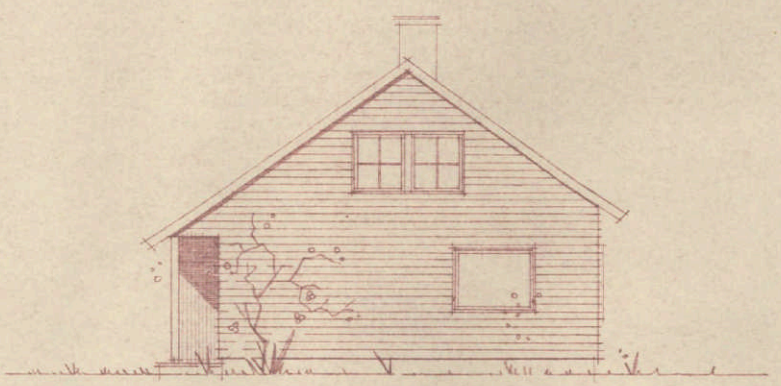
PLAN 1. ETASJE
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
-9 MARS 1955
J.NR. 525/55

HERR BERGGREN OG FRUE ENEBOLIG, FINN BERGS VEG NR. 2 PLANER 1. OG 2. ETASJE MÅL 1:100	OPPDR.NR. TEGN.NR. 147-06	TRONDHEIM, 4.3.-55 LIEN, KRAG, RISAN ARKITEKTER M.N.A.L.



NORDFASADE

Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
.....
Kontrollør



Søk nr. 550297 | Behandlet -2.MAJ1955
STRINDA BYGNINGSRÅD

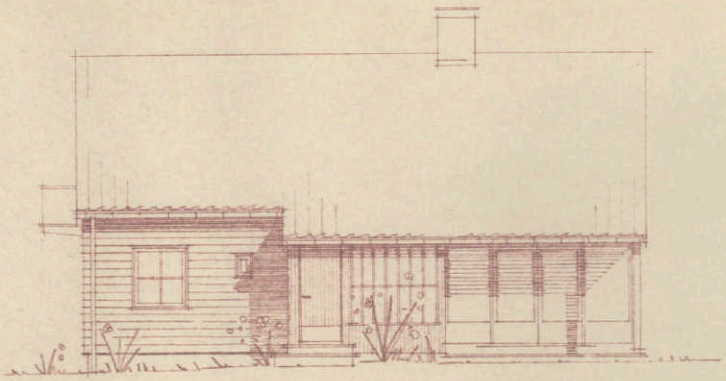
SYDFASADE

STRINDA BYGNINGSVESEN
-9 MAI 1955
J.NR. 525/55

HERR BERGGREN OG FRUE
ENEBOLIG, FINN BERGS VEG 2
GAVLFASADER
MÅL 1:100

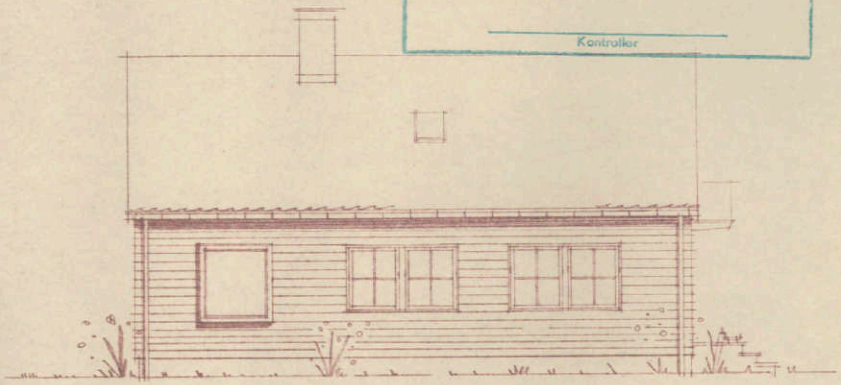
OPPDR.NR. 147 TEGN.NR. 05

TRONDHEIM, 4.3.-55
LIEN, KRAG, RISAN
ARKITEKTER M.N.A.L.



VESTFASADE

Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
.....
Kontrollør



Søk nr. 550297 | Behandlet -2.MAJ1955
STRINDA BYGNINGSRÅD

ØSTFASADE

STRINDA BYGNINGSVESEN
-9 MAR 1955
J.NR. 525/55

HERR BERGGREN OG FRUE
ENEBOLIG, FINN BERGS VEG NR 2.
FASADER
MÅL 1:100

OPPDR.NR. 147 TEGN.NR. 04

TRONDHEIM, 4.3.-55
LIEN, KRAG, RISAN
ARKITEKTER M.N.A.L.

Str.byg.jnr. 529/57

Dagbok nr. 2464/1956
Strinda og Selbu sorenskriverembede

16/4

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Svend Aage Berggren
eiere av gnr. 97 bnr. 255 Finn Bergs vei 2 i Strinda
i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate inntil 8- åtte- meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.
Dersom Strinda kommune selv opparbeider gaten, forplikter jeg meg og senere eiere av bruket til å erstatte kommunen dens hele utlegg til opparbeidelsen av gaten i inntil 8- åtte- meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk inntil 305 mm. diameter til og forbi bruket.

Erklæringen som blir å tinglyse, avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 48-1, 3,4 og 5.

Trondheim, den 3/6.55

Svend Aage Berggren

Underskrevet i mitt nærvær.
Sven Lekang

aa/aa

Stempelmerker kr. 35.-

Dagbok nr 9043/1958
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Skjøte. 19/12

Undertegnede A.s Graakalbanen erkjenner å ha solgt, likesom vi herved selger, skjøter og overdrar til herr Aage Berggren. født 29/1 - 1917 eiendommen Tillegg til Finn Bergs veg no.2. g.nr. 97 b.nr. 375 av skyll 4 øre i Strinda tinglag.

Kjøpesummen er kr. 3.286.oo Forøvrig skjer salget på følgende betingelser:

1. Eiendommen selges fri for pengeheftelser og overtas med rettigheter og påhvilende forpliktelser fra skjøtets dato.
2. Adkomst til den kjøpte tomt forbeholdes kjøperen etter den projekterte vei som fører forbi tomten. Til denne adkomstvei plikter kjøperen å overta gratis grunn i m. bredde, som gratis avståes ved oparbeidelsen, idet dene veigrunn ikke meregnes i det nettoarel av hvilket kjøpesummen er beregnet. Ut over dette vil kjøperen ikke bli avkrevet gratis grunn til vei. Graakalbanen vil sørge for oparbeidelse av adkomstvei og legning av vann- og kloakkledning frem til tomten. Graakalbanen tar dog det forbehold at selskapet ikke er forpliktet til å oparbeide vei og ledninger hvor dette efter Graakalbanens skjønn faller urimelig å gjøre for en enkelt eller for enkelte tomter. I slike tilfeller kan Graakalbanen utskyte oparbeidelsen inntil oparbeidelsen trengs til så mange tomter at utgiftene står i rimelig forhold til salgssummen av de tomter som på det tidspunkt har bruk for oparbeidelse.
3. Graakalbanen har ingen forpliktelser med gjerdehold mot denne tomt.
4. Kjøperens forpliktelser påhviler enhver senere eier av tomten.

Trondhjem, den 18.desember 1958.
A/S GRAAKALBANEN
V. Bøckman

At skjøteutstederen er over 21 år og at underskriften er foretatt i vårt påsyn attesteres herved.

Johannes Aamli
Karen Aas

Saks nr20/349

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

Doknr: 2160957 Tinglyst: 27.02.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 97 bnr 1171 **gir** eier(e) av gnr 97 bnr 1172 **rett** til adkomst over sin eiendom frem til offentlig veg.

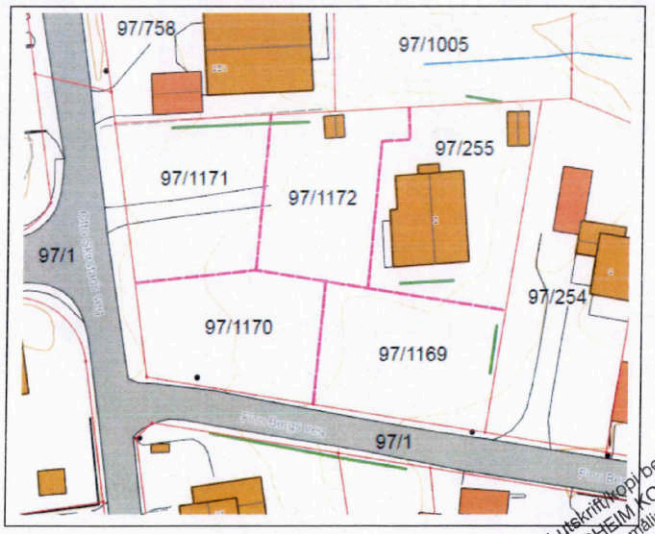
Eier(e) av gnr 97 bnr 1169 **gir** eier(e) av gnr 97 bnr 255 **rett** til adkomst over sin eiendom frem til offentlig veg.

Eier(e) av gnr 97 bnr 255, 1169, 1170, 1171 og 1172 gir hverandre **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom, samt eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 969 999 544.

Eier(e) av gnr 97 bnr 1172 plikter å delta i felles vedlikehold og snørydding av adkomsten.
Eier(e) av gnr 97 bnr 255 plikter å delta i felles vedlikehold og snørydding av adkomsten.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Person.nr/Org.nr	Underskrift
97/255	Finn Bergs veg 2 AS	922102430	Jens-Christian Hørløck
97/1169	Finn Bergs veg 2 AS	922102430	
97/1170	Finn Bergs veg 2 AS	922102430	
97/1171	Finn Bergs veg 2 AS	922102430	
97/1172	Finn Bergs veg 2 AS	922102430	Bente Haugrønning



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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: 35250294 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Finn Bergs veg 2C, 7022 Trondheim.
Gnr. 97, Bnr. 255, 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 15 500,- 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: 35250294
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.10.2025

EiendomsMegler 1

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no