

# Leif Tronstads veg 20





## Innhold

5

Velkommen til Leif Tronstads veg 20

---

6

Nøkkelinformasjon

---

56

Eiendommen

---

64

Tekniske dokumenter

---





Arkitekttegnet enebolig med med særpreg og stor solrik tomt.



Velkommen til

# Leif Tronstads veg 20



Skjernet og fin beliggenhet med stor frodig hage.

## Leif Tronstads veg 20

Prisantydning	9 950 000
Omkostninger	249 840
Totalpris	10 199 840

Bruksareal	292 m <sup>2</sup>
BRA-i	292 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	35 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 327 m <sup>2</sup>
Byggeår	1970

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

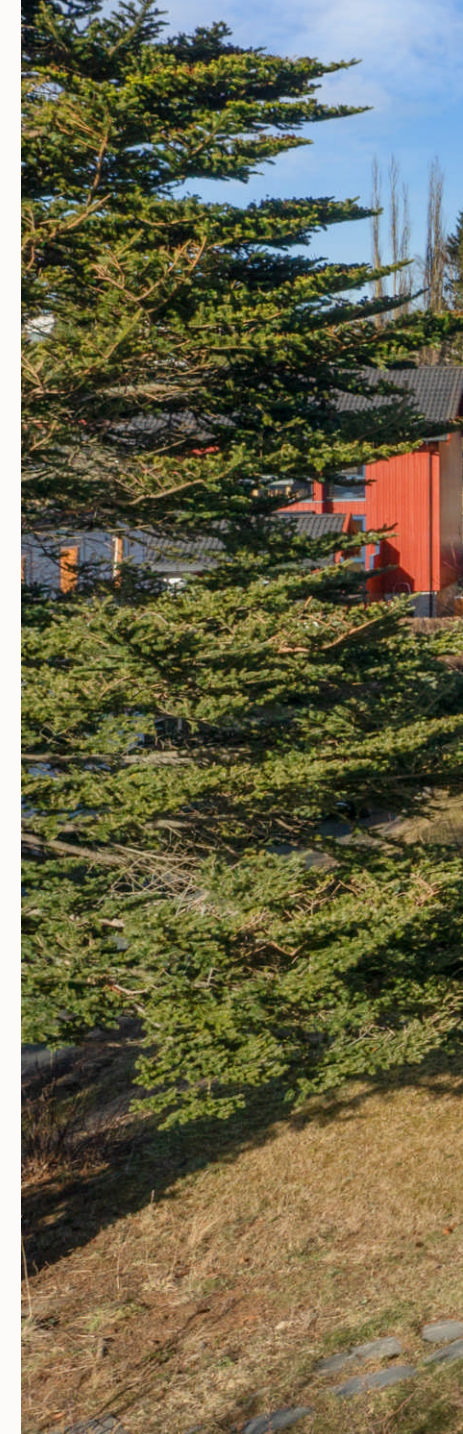
Eiendomsmegler

92806258

[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim







Velkommen til Leif Tronstads veg 20. En arkitekttegnet og innholdsrik enebolig med stor solrik eiendomstomt.





Stor hage med mange bruksmuligheter og mulig fradelingspotensiale.





Takoverbygd terrasse utenfor kjøkken og spisestue.





Sentral beliggenhet på Tyholt/Moholt med kort vei til sentrum. Gang- og sykkelavstand til bl.a. NTNU, St. Olavs og SINTEF.





Pent opparbeidet hage med beplantning, blomsterkasser, store trær og steinbelagt sti.





Stor eiendomstomt på 1 327 kvm. med mange muligheter! Grenser er tegnet opp av megler. Se situasjonskart i salgsoppgave for nøyaktige tomtegrenser.





Eiendommen ligger flott til på et solrikt høydedrag kort vei fra sentrum.





Steinbelagt gårdsplass med carport og stor sportsbod.





Store vindusflater med flott utsikt!





Stue med fin utsikt!





Stuen utgjør xx kvm.





Stue med flott peis.





Peisen deler stuen inn i naturlige soner.



God takhøyde i spisestuen. Utgang til terrasse og hage.





I spisestuen er det en egen vedovn.





Spisestuen ligger mellom kjøkkenet og hovedstuen.





Spisestuen sett fra 2.etg.





Pent og praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass.





Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrukket fra stuen,



Store vindusflater på kjøkkenet.





Kjøkken.



Spennende arkitektoniske detaljer.





God plass til garderobe i entréen.



Stort soverom/TV-stue i 1.etg. Dette var opprinnelig 2 soverom/hybler.





Soverom 1.etg.



Soverom 1.etg.





Soverom 1.etg.



Gang/soverom med vask. Disse rommene har vært utleid som hybler.





Bad 1.etg.





God plass til oppbevaring på hovedsoverrommet. Utgang til luftebalkong med fin utsikt.





Romslig entré med trapp opp til 2.etg.





Loftstue med utgang til balkong.





Kontorlass i 2.etg.





Nydelig utsikt.





Utsikt til hage fra veranda i 2.etg.





Stor loftstue.





Fin lekeplass for barna eller plass til hjemmekontor i 2.etg.





Stort hovedsoverom på xx kvm. i 2.etg.





Bad med badekar.





Bad med badstue.





Bad 2.etg.





Bod/verksted i kjeller.





Kjellerrom med potensiale.





Vaskerom ned arbeidsbenk og utslagsvask.





Rikelig med bodplass og rom i kjeller.





Meget solrik eiendom.





Sørvestvendt hage.





Flere oppstillingsplasser på tomten.





Takoverbygd inngangsparti.



Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 292,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 292,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at loft ikke samsvarer med de opprinnelige byggetegningene. Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0  
TG 1: 5  
TG 2: 19  
TG 3: 7  
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Drenering Oppsummering Boligens utvendige fuksikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuksikring

kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i antatt alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuksikring. Utbedringskostnader: Over 300 000

-Grunnmur og fundament Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelt mindre riss- og sprekkdannelser på vegger mot terreng og en større sprekkdannelse på blærevegg. Årsak og omfang er ukjent. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt da det var problemer med deler av produksjonen til Leca. Problemet var svovelholdig klinker, noe som ikke tåler fukt over lengre tid og i så måte var uegnet for bruk til grunnmur under terrengnivå. Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå. Anbefalte tiltak Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang til påvist sprekkdannelse i bærevegg. Tiltak må påregnes. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

-Vinduer og dører Oppsummering Boligens vinduer og balkongdører fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kondensmerker på innvendige overflater og oppsprekkinge med fuktinntrekk på utvendig overflater. Videre er det påvist enkelte punkterte glass og en lekkasje ved vindu på stue. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000



-Våtrom: Baderom loft Oppsummering Baderommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjøre det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk. Anbefalte tiltak Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

-Våtrom: Baderom loft Oppsummering Baderommet er oppbygd på en måte som ikke tilfredsstillende krav til våtrom. Ved en eventuell vannlekkasje fra servant eller badekar er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. Anbefalte tiltak Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

-Våtrom: Baderom 1.etg Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis mindre skader i nedkant av veggplater og fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist stedvis motfall og bunnskinnet til dusjhjørnet danner en avgrensning mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk. Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

-Våtrom: Vaskerom 2.etg Oppsummering Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjøre det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Anbefalte tiltak Det må påregnes tiltak før videre bruk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Rom under terreng Oppsummering Boligens kjeller fremstår i all hovedsak som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist fuktproblematikk som følge av alder og svikt/slitasje på utvendig fuktsikring og enkelte riss- og sprekkdannelser i murer. Videre bemerkes det fuktopptrekk med påfølgende skader på mindre deler av kjeller hvor det er brukt treverk mot grunnmur.

-Balkong, terrasse, platting Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking med fuktinntrekk i treverk. Rekkverk er lavere enn forskriftskrav.

-Balkong, terrasse, platting Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens luftbalkonger.

-Yttervegger Oppsummering Boligens utvendigefasader er kledd med trekledning som vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe oppsprekking med fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Luftingen vurderes stedvis å være noe begrenset og musetting bak kledningen er mangelfull.

-Renner og nedløp Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

-Taktekking Oppsummering Utvendig taktekking er skiftet etter opprinnelig byggeår, men nøyaktig tidspunkt er ukjent. Utover normal aldringsmessig

slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå.

-Utstyr på tak Oppsummering Deler av utvendige takflater mangler påkrevd snøfangerutstyr.

-Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv

-Ildsted/Skorstein Oppsummering Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

-Toalettrom Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.

-Trapp Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløpere

-Avløpsrør Oppsummering Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

-Vannledninger Oppsummering Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over



halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

-Elektrisk Oppsummering 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. Boligens elektriske anlegg vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/historikk på anlegget

-Varmesentral Oppsummering Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er plassert en oljetank i kjeller. Dette er ikke videre vurdert.

-Varmtvannsbereider Oppsummering Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid

-Varmtvannsbereider Oppsummering Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og

vil derfor ha usikker restlevetid.

-Våtrom: Baderom 1.etg Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Oppsummering av ventilasjon Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Loftet fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygging og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll og ukjent oppbygging av konstruksjonen.

-Våtrom: Baderom 1.etg Oppsummering av fukt Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser inn mot annet våtrom og yttervegg.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Kjeller: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.
- 1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.
- Loft: Dagens innredning og bruk avviker med godkjente byggetegninger.
- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år. Utstyr har oppnådd forventet levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

#### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
1327,00 kvm.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.10.1970. Midlertidig brukstillatelse gjelder for at huset er oppført etter godkjente tegninger. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige



regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

#### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: F - Oransje

## Økonomi

#### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 9 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

248 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

-  
10 218 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

-  
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges

til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Kommunale avgifter**

Kr. 27 000,- for 2024.

BELØP (norske kroner): 2 250,- i desember 2024 (2 boenheter)

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

#### **Eiendomsskatt**

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 773 538,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 7 094 153,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Dybdahls veg, øvre del, med PlanID r20090019, vedtatt 31.03.2011, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det gjøres særlig oppmerksom på at adkomstvei fra Jonsvannsveien er privat. Eiendommen 66/406 eier 1/7 av denne veien, og har felles vedlikeholdsansvar for denne sammen med øvrige eiere.

I forbindelse med retting av hjemmelsforhold er kommunen i ferd med å rydde opp i eierforhold knyttet til denne vegen. Konferer megler for mer informasjon.

#### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 7740, tgl. 13.06.1969 - Erklæring/avtale Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.



## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der

boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår



### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no) eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre

undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun

sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

#### **Eier**

Eier er Gunhild Janne Oftedal.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Leif Tronstads veg 20. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 66, bnr. 406 og gnr. 66, bnr. 3, ideell andel 1/7 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250046.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 75 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/ [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 28.03.2025



Tekniske  
dokumenter



# Leif Tronstads veg 20 7051 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1970  
BRA: 292 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 292 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



GNR: 66 BNR: 406

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Leif Tronstads veg 20  
7051 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27968>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring.

##### Utbedringskostnader: Over 300 000

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelt mindre riss- og sprekkeformasjoner på vegger mot terreng og en større sprekkeformasjoner på bærevegg. Årsak og omfang er ukjent.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt da det var problemer med deler av produksjonen til Leca. Problemet var svovelholdig klinker, noe som ikke tåler fukt over lengre tid og i så måte var uegnet for bruk til grunnmur under terrengnivå.

Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang til påvist sprekkeformasjoner i bærevegg. Tiltak må påregnes.

##### Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Boligens vinduer og balkongdører fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kondensmerker på innvendige overflater og oppsprekninger med fuktinntrekk på utvendige overflater. Videre er det påvist enkelte punkterte glass og en lekkasje ved vindu på stue. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

##### Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

#### Våtrom: Baderom loft

##### Oppsummering

Baderommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjør det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk.



**Anbefalte tiltak**  
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Våtrom: Baderom loft

**Oppsummering**  
Baderommet er oppbygd på en måte som ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Ved en eventuell vannlekkasje fra servant eller badekar er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**  
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Våtrom: Baderom 1.etg

**Oppsummering av overflater**  
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis mindre skader i nedkant av veggplater og fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist stedvis motfall og bunnskinnet til dusjhjørnet danner en avgrensning mellom skuk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak overflater**  
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til skuk.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

#### Våtrom: Vaskerom 2.etg

**Oppsummering**  
Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjøre det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Anbefalte tiltak**  
Det må påregnes tiltak før videre bruk.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Rom under terreng

**Oppsummering**  
Boligens kjeller fremstår i all hovedsak som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist fuktproblematikk som følge av alder og svikt/slitasje på utvendig fuktsikring og enkelte riss- og sprekkdannelse i mur. Videre bemerkes det fuktopptrekk med påfølgende skader på mindre deler av kjeller hvor det er brukt treverk mot grunnmur.

**Anbefalte tiltak**  
Ved endret bruk av kjeller må det påregnes tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuktsikring.

#### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**  
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking med fuktinntrekk i treverk. Rekkverk er lavere enn forskriftskrav.

#### Balkong, terrasse, platting

**Anbefalte tiltak**  
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

**Oppsummering**  
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens luftebalkonger.

**Anbefalte tiltak**  
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Yttervegger

**Oppsummering**  
Boligens utvendigefasader er kledd med trekledning som vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe oppsprekking med fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Luftingen vurderes stedvis å være noe begrenset og musetting bak kledningen er mangelfull.

**Anbefalte tiltak**  
Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Renner og nedløp

**Oppsummering**  
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

**Anbefalte tiltak**  
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Taktekking

**Oppsummering**  
Utvendig taktekking er skiftet etter opprinnelig byggeår, men nøyaktig tidspunkt er ukjent. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå.

Utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet bruketid.

#### Utstyr på tak

**Oppsummering**  
Deler av utvendige takflater mangler påkrevd snefangerutstyr.

**Anbefalte tiltak**  
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**  
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

## Toalettrom

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

## Trapp

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndlepere.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## Vannledninger

### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## Elektrisk

### Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligens elektriske anlegg vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/historikk på anlegget.

## Varmesentral

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

### Oppsummering

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Det er plassert en oljetank i kjeller. Dette er ikke videre vurdert.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

## Våtrom: Baderom 1.etg

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer.

### Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

## Bygningsdeler med TG-IU



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftet fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll og ukjent oppbygning av konstruksjonen.

## Våtrom: Baderom 1.etg

### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot annet våtrom og yttervegg.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.  
1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.  
Loft: Dagens innredning og bruk avviker med godkjente byggetegninger.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Utstyr har oppnådd forventet levetid.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.3.2025

Rapportdato  
14.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Liv S Kopreitan Stene (dedsbo)

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Gunhild Janne Oftedal

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve      Telefon: 48257022  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: alexander@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Leif Tronstads veg 20, 7051 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 66      Bruksnr: 406      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1970  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/hyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	292	292	0	0	35
Frittstående bod	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>301</b>	<b>292</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	108	108	0	0	0
1. etasje	115	115	0	0	33
Loft	69	69	0	0	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	83	69	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>69</b>	<b>14</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	108	0	108	Ingen.	Div. bodarealer.
1. etasje	115	115	0	2 ganger, 3 soverom, badserom, wc, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.	Ingen.
Loft	69	67	2	Stue, soverom, 2 badserom og badstue.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>292</b>	<b>182</b>	<b>110</b>		

## Bygning: Frittstående bod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering TG-3

Boligens utvendige fuksikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være siltasje/svikt på utvendig fuksikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i antatt alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuksikring.

**Utbedringskostnader** Over 300 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament TG-3

Utover normal aldringsmessig siltasje er det påvist enkelt mindre riss- og sprekkdannelser på vegger mot terreng og en større sprekkdannelse på blærevegg. Årsak og omfang er ukjent.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt da det var problemer med deler av produksjonen til Leca. Problemet var svovelholdig klinker, noe som ikke tåler fukt over lengre tid og i så måte var uegnet for bruk til grunnmur under terrengnivå.

Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang til påvist sprekkdannelse i bærevegg. Tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader** 50 000 - 150 000

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

#### Oppsummering av rom under terreng TG-2

Boligens kjeller fremstår i all hovedsak som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Det er påvist fuktproblematikk som følge av alder og svikt/siltasje på utvendig fuksikring og enkelte riss- og sprekkdannelser i murer. Videre bemerkes det fukttopptrekk med påfølgende skader på mindre deler av kjeller hvor det er brukt treverk mot grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved endret bruk av kjeller må det påregnes tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuksikring.

### 6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking med fuktinntrekk i treverk. Rekkverk er lavere enn forskriftskrav.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens luftbalkonger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Boligens vinduer og balkongdører fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kondensmerker på innvendige overflater og oppsprekkinge med fuktinntrekk på utvendig overflater. Videre er det påvist enkelte punkterte glass og en lekkasje ved vindu på stue. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer og dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Boligens utvendigefasader er kledd med trekledning som vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe oppsprekking med fuktinntrekk og begynnende råtedannelse. Luftingen vurderes stedvis å være noe begrenset og musetetting bak kledningen er mangelfull.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei



Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Loftet fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik.</p> <p>Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll og ukjent oppbygning av konstruksjonen.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.</p>	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.</p>	

## 6.11 Takteking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har taktekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utvendig takteking er skiftet etter opprinnelig byggeår, men nøyaktig tidspunkt er ukjent. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå.</p> <p>Utvendig takteking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet bruketid.</p>	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av utvendige takflater mangler påkrevd snefangerutstyr.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.</p>	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

**6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger. 1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger. Loft: Dagens innredning og bruk avviker med godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse fra 16.06.1970.	
Er det avvik på krav til røyning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Utstyr har oppnådd forventet levetid.	

**6.17 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.



## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for lavt rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløpere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personikkerhet.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Stepejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltent, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltent, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlirekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk TG-2

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

Boligens elektriske anlegg vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/historikk på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet eikontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe (luft-luft) er datostemplet 2009.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral TG-2

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Det er plassert en oljetank i kjeller. Dette er ikke videre vurdert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskifting i tiden som kommer.

## 6.23 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereider TG-2

Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskifting i tiden som kommer.

## 6.24 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei



Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

## 6.26 Våtrom: Baderom loft

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Baderommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjør det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved videre bruk.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.27 Våtrom: Baderom loft

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Baderommet er oppbygd på en måte som ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Ved en eventuell vannlekkasje fra servant eller badekar er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Det må påregnes en oppgradering av baderommet før videre bruk.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.28 Våtrom: Baderom 1.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegget på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis mindre skader i nedkant av veggplater og fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist stedvis motfall og bunnskinne til dusjhjørnet danner en avgrensning mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje er det fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk.	

Utbedringskostnader overflater 50 000 - 150 000

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Stepejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder. Uavhengig av dette vurderes tettesjikt å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en oppgradering i tiden som kommer.

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser inn mot annet våtrom og yttervegg.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

### 6.29 Våtrom: Vaskerom 2.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom TG-3

Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med skader/avvik som gjør det påregnelig med ytterligere skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak før videre bruk.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

### 6.30 Øvrig

#### Beskrivelse

I forbindelse med badetrom på loft er det etablert en badstue. Det forutsettes at denne er oppbygd iht. praksiserte løsninger, noe som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Utover dette er ikke badstue videre vurdert.

### 6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.32 Støttemur


Tilgjengelighet Ikke relevant



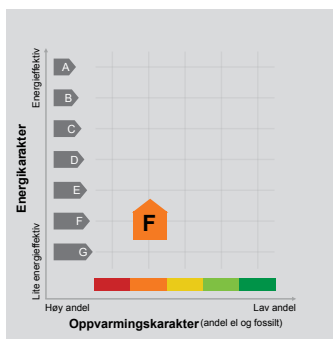
## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

# ENERGIATTEST



Adresse	Leif Tronstads veg 20
Postnummer	7051
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182249165
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-91702
Dato	13.03.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### 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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	292
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250046		
Adresse	Leif Trondstads veg 20		
Postnummer	7051	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Liv Sigrid Kopreltan stene		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selgerfornavn	Gunhild Jønne	Selgerletternavn	Oftedal

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesmeldt?  
 Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved fyllingsarbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med iustete skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?  
 Nei  Ja
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for etbil i dag?  
 Nei  Ja
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja
17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?  
 Nei  Ja
- 19.1 Hvis ja, er overfor partene godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
20. Er det foretatt radonmålinger?  
 Nei  Ja
21. Kjenner du til om det er innredet/brukstredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

### Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ofedal, Gunhild Janne

Signert av



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av IdfyE-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
12.03.2025










25.02.2025 10:30:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

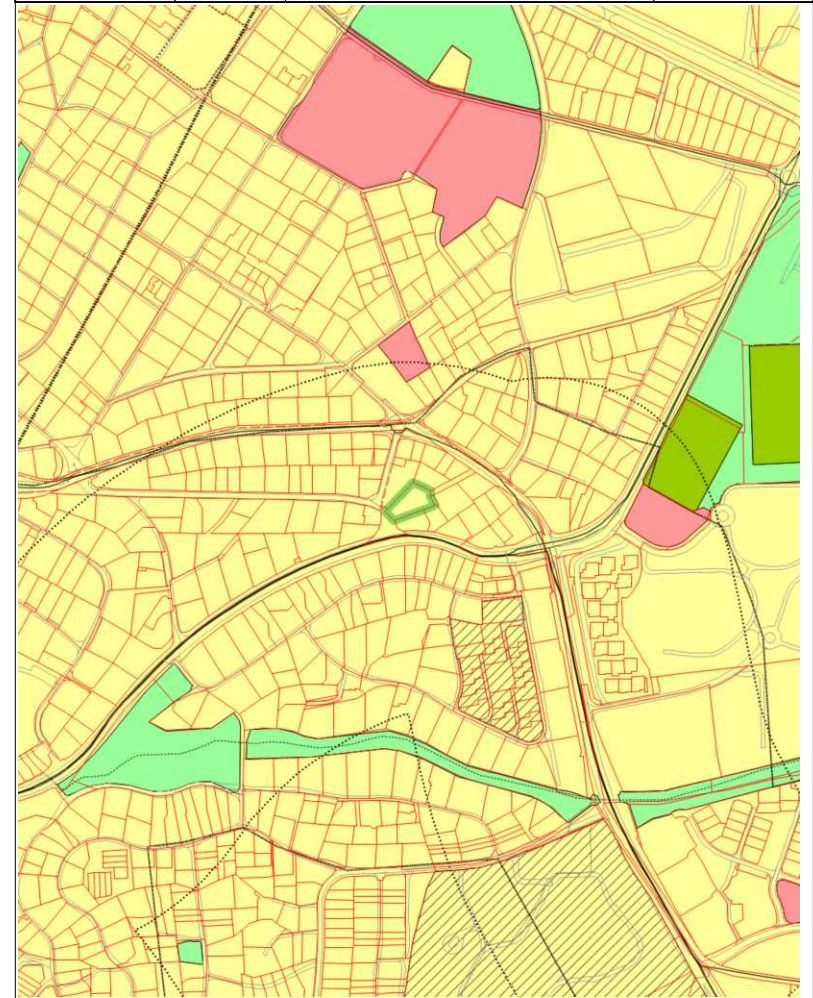
Side 1 av 2



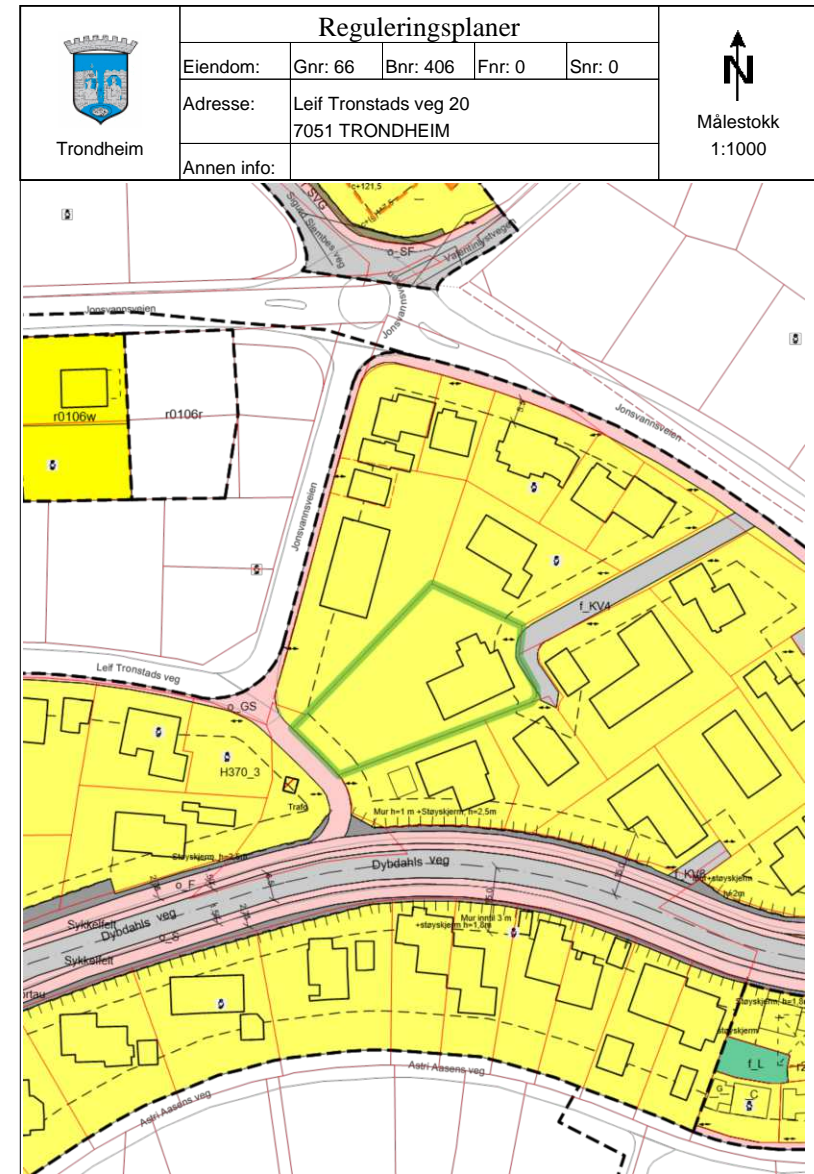
**Tegnforklaring**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Veg                                |  Fylkesveg gatenavn .            |  Kommunalveg gatenavn . |
|  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  |

 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 406	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Leif Tronstads veg 20 7051 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivare		Bestemmelsesområde lokalsenter
	Bestemmelsesområde offentlig formål		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Jernbane - Tunnel - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		





## Tegnforklaring

<p> RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå</p> <p> RpOmråde vedtatt - under bakkenivå</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Fylkesveg gatenavn .</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p> <p> Byggegrense</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert støyskjerm</p> <p> RpRegulertHøyde</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Lekeplass</p> <p> Sykkelveg/-felt</p> <p> Kollektivholdeplass</p> <p> Renovasjonsanlegg</p>	<p> RpOmråde vedtatt - under bakkenivå</p> <p> Eiendomsgrense god nøyaktighet</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Kommunalveg gatenavn .</p> <p> RpFareGrense</p> <p> Regulert møneretning</p> <p> Planlagt bebyggelse</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Regulert støttemur</p> <p> Bolig</p> <p> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Parkeringshus/-anlegg</p>	<p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Veg</p> <p> Plan dispensasjon punkt</p> <p> RpGrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)</p> <p> Renovasjonsanlegg</p> <p> Fortau</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> RpGrense</p>
---	--	---

25.02.2025 10:31:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



25.02.2025 10:30:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2







**DETALJREGULERING AV Dybdahls veg, øvre del,  
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planen er datert: 8.10.09.

Dato for siste revisjon av plankartet: 31.1.11.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.1.11.

Dato for bystyrets vedtak: 31.3.2011.

**§1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune og datert 8.10.2009.

**§2 Formålet med reguleringsplanen**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg  
-Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg  
-Fortau  
-Sykkelfelt  
-Annen veggrunn  
-Kollektivholdeplass

Grønnstruktur

-Friområde

Hensynsoner

-Høyspenningsanlegg.

**§3 Bebyggelse og anlegg**

3.1. I byggeområdene tillates oppført støttemurer og støyvoller/støyskjermer som vist på plankartet.

3.2. Endelig plassering og høyde på støyvoll/skjerm bestemmes av kommunen ved behandling av byggeplan eller byggemelding. Ved gjennomføring av skjermingstiltak langs Dybdahls veg skal et maksimalt ekvivalent døgnnivå (L den) på 35 dBA oppnås inne og 55 dBA oppnås på uteplasser med tilfredsstillende kvalitet. Støyskjermene vist i planen skal ferdigstilles samtidig med planen for øvrig.

3.3. Med byggemelding av ny bebyggelse skal det sendes inn til kommunen en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles. På situasjonsplanen skal garasje/carport vises, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med øvrig

bebyggelse.

3.4. Ved om-, på- og nybygging skal kommunen påse at bygninger får en form og materialbruk som gir bygningene et enhetlig og harmonisk preg. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til takform, materialbruk og farge.

3.5. I boligområdene kan ny bebyggelse oppføres som småhus i inntil 2. etasjer. Husene skal ha sal eller valmtak med takvinkel tilnærmet eksisterende bebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 6m.

**§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

4.1. I trafikkområdene skal det anlegges kjørefelt for sykkel- og for biltrafikk, fortau, trafikkdelere, bussholdeplasser, leskur og gangfelt.

4.2. Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Dybdahls veg bortsett fra felles kjøreveg fKV7 for eiendommene gnr./bnr 66/103 og 66/31, felles kjøreveg fKV6 for eiendommene gnr./bnr. 66/144 og 66/394 og felles kjøreveg fKV3 for eiendommene gnr./bnr. 66/49 og 66/71.

4.3. Eiendommen Leiv Tronstads veg 22, gnr./bnr.66/407 og Dybdals veg 19A 66/256 gis adkomst via offentlig gang- og sykkelveg til Leif Tronstads veg.

4.4. Felles kjøreveg fKV1 er felles for eiendommene Dybdals veg 12 (66/97) og 14 (66/98).

4.5. Felles kjøreveg fKV2 er felles for eiendommene Dybdals veg 26 (59/1/143) og 30 (59/403), og Olav Trondsons veg 12 (59/283), 16 (59/1/176) og 18 (59/1/140)

4.6. Felles kjøreveg fKV3 er felles for eiendommene Dybdals veg 32 og 34.

4.7. Felles kjøreveg fKV4 er felles for eiendommene Leiv Tronstads veg 20, 22B, Jonsvannsvegen 73A, 73B, 75 og 75A.

4.8. Felles kjøreveg fKV5 er felles for eiendommene Jonsvannsvegen 77 og 77B.

4.9. Felles kjøreveg fKV6 er felles for eiendommene Jonsvannsvegen 36 og 36A.

4.10. Felles kjøreveg fKV7 er felles for eiendommene Dybdals veg 38 og Jonsvannsvegen 79.

4.11. Annen veggrunn skal nyttes til støyskjerming, snølager og beplantning.

**§5 Grønnstruktur, friområde.**

I det regulerte friområdet tillates anlagt vegfylling og nettstasjon som vist på plankartet. Opparbeidelse av friområdet skal skje etter plan godkjent av kommunen. Området skal revegeteres etter at veganlegget er avsluttet.

**§6 Hensynsone, høyspenningsanlegg.**

Det regulerte areal for fareområde skal nyttes til nettstasjoner (trafo) for strømforsyning i området.

**§7 Hensynssone, frisikt**

I sikringsoner for frisikt ved vegkryss, skal det være fri sikt i en høyde på 0.5m over tilstøtende vegarmers planum.

**§8 Rekkefølgekrav**

Støyskjermene vist i planen skal ferdigstilles samtidig med planen for øvrig. For de boligene som ikke får tilbud om skjerm, eller at skjermen ikke gir tilstrekkelig støydemping for å oppnå 35 dBA innendørs ekvivalent støy, kan det bli aktuelt med fasadetiltak. Fasadetiltakene er et tilbud til eierne av bebyggelsen, og det endelige omfanget av fasadetiltakene fastsettes av utbygger i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal bl.a. redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikkikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbotende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Eventuelle avvik vil utløse krav om søknad om dispensasjon. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

*Rita Ottervik*

*Kan Arnes*

Herr Anders Berge,  
Jonsvannsveien 71 A,  
7000 TRONDHEIM.

LEIF TRONSTADSVEI 20,

Midlertidig innflytnings tillatelse meddeles herved.

Huset er oppført etter godkjente tegninger 14.5.69.

TRONDHEIM BYGNIGSKONTROLL, den 16. juli 1970.

Kr. Bekken.

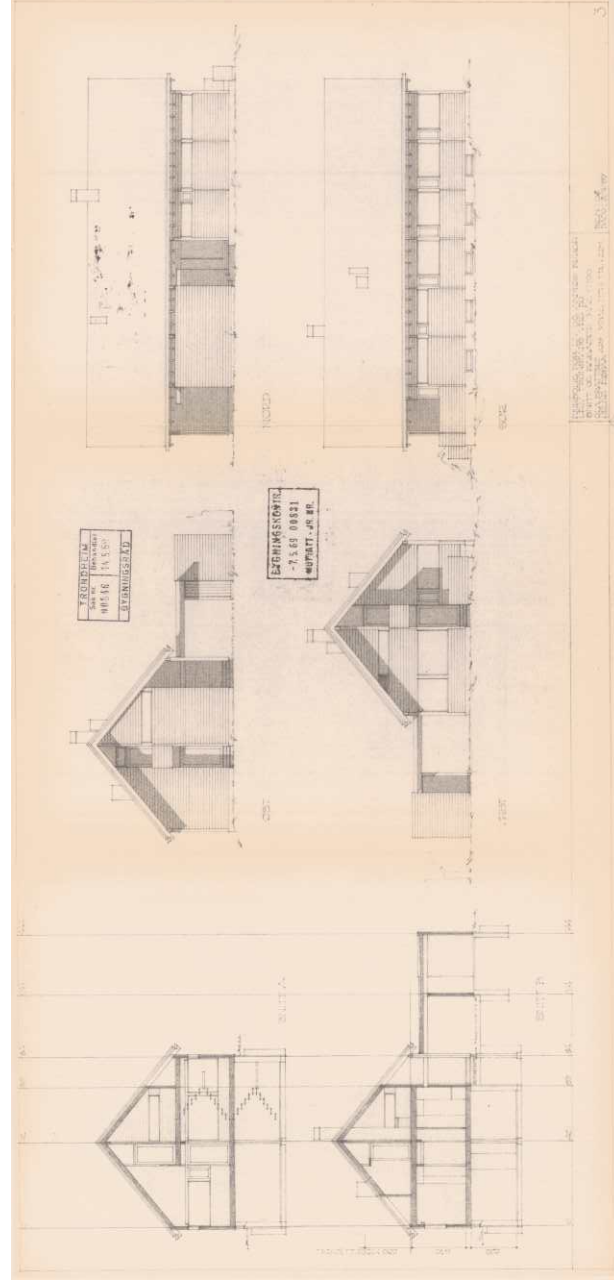


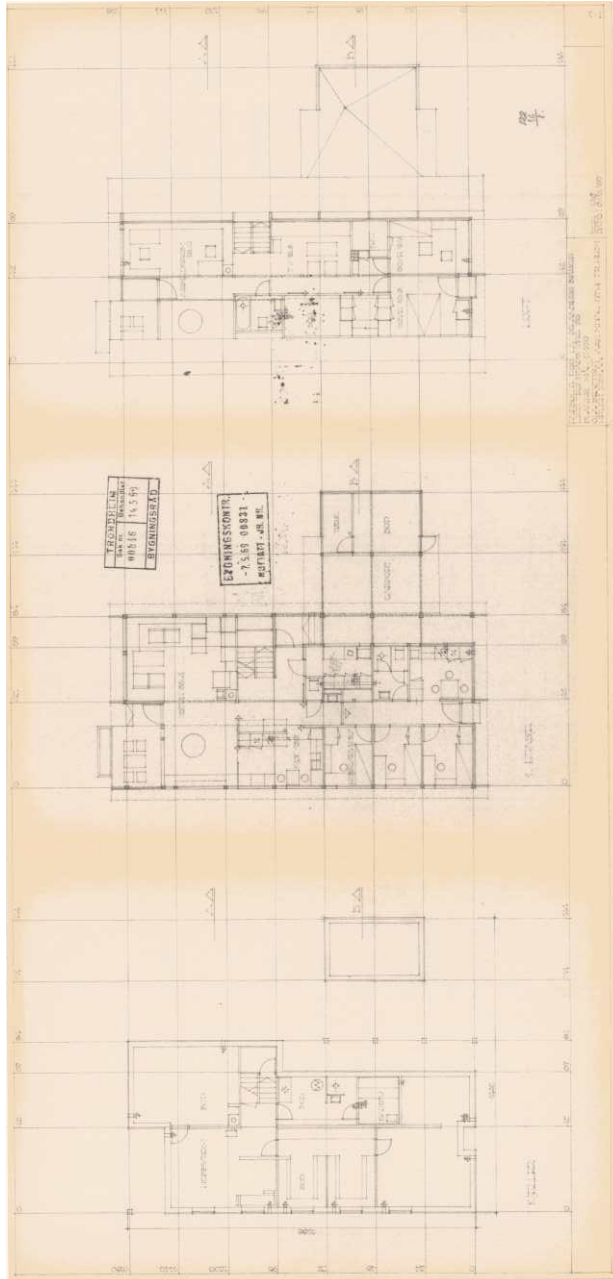
Herr Anders Berge,  
Leif Tronstads veg 2o,  
7000, T.heim


Eneboligen på Leif Tronstads veg 2o er fullført.  
Det bekräftes at huset er oppført i overensstemmelse med  
tegninger approbert i bygningsrådet 14.5.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2o.1o.7o

N. Gravåsen



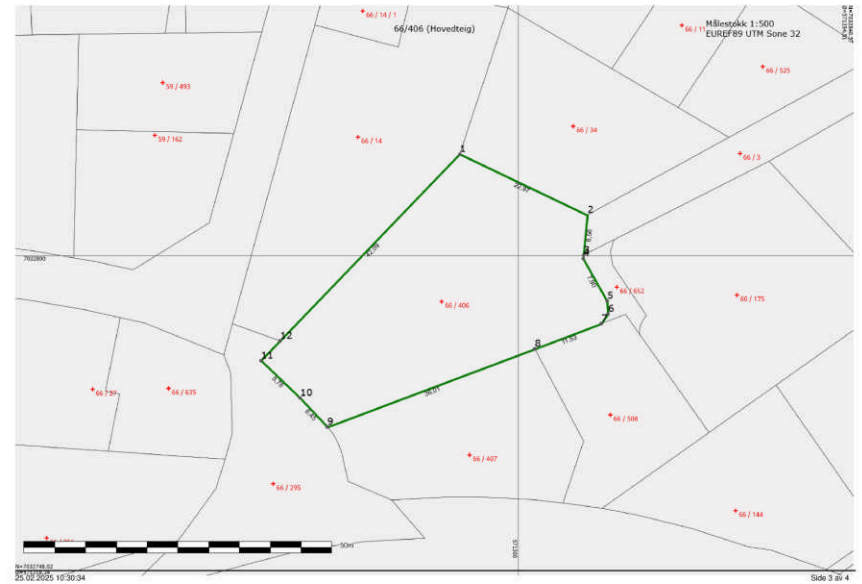
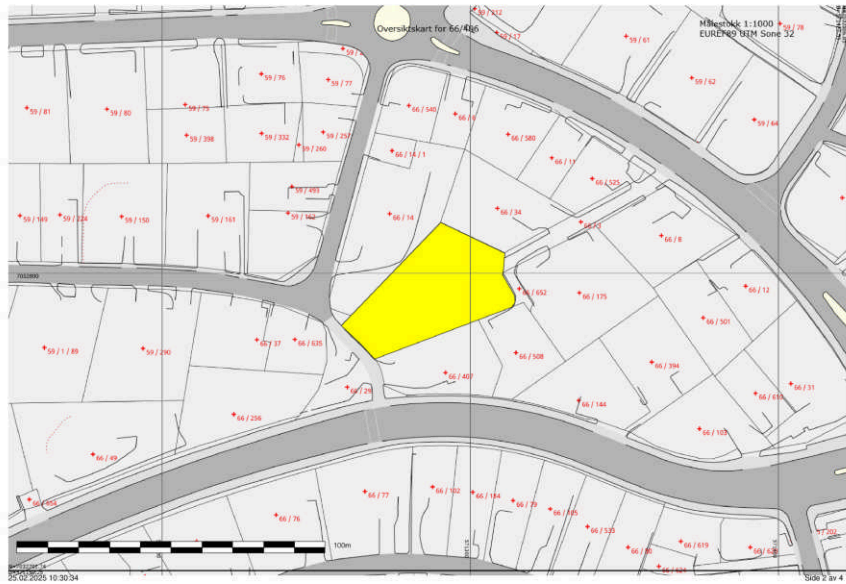


 Trondheim	<h1>Matrikkelkart</h1>
<b>MATRIKKELENHET</b> Kommune	
5001 - Trondheim	Gnr    Bnr    Fnr    Snr 66    406    0    0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.





Løpnr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedan i	Grensepunkttype/	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Long	Lat					
1	7032816,44	571290,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,97	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032806,57	571311,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,56	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032800,04	571310,63	Ikke spesifisert	Asfalspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,55	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032799,49	571310,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,90	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032792,62	571314,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,12	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032790,50	571314,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,93	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032788,92	571313,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,53	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032784,85	571302,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			36,01	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032772,15	571269,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,45	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032776,85	571264,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,78	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032782,91	571258,24	Ikke spesifisert	Asfalspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,46	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032786,12	571261,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			42,09	Ikke hjelpelinje		10	



Dok.nr. 7740 d-bokført  
 Trondheim byskriverebene 13/6. 09

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtneinnehaver av matr. nr. 66/406 Leif Tronstads vei 20, gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

- Eieren forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.
- Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet gjennom autorisert rørleggermester før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen. All rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørleggermester.
- Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
- Når ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private rensesanlegg for eiendommens spillvann, føre avlepet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
- Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenes av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
- Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avlepet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 90°, fett, sement, kalk e.l.
- Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg, som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbreyting på gate eller vei.
- Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskylt eller som følge av at avlepet hentes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
- Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper dersom avlepet er anbrakt lavere enn det nivå gaten har over uttrekkets forureningspunkt eller lavere enn kote + 4.00 (i forhold til Oppmålingsvesenets 0-punkt).
- Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tilstoppes.
- Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
- Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Trondheim, den 12. / 5. / 19. 35  
 Liv Berge Eier  
 Liv Berge Skjøtneinnehaver

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. \_\_\_\_\_ betalt.

Trondheim, \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

W/S



## Leif Tronstads veg 20

Nabolaget Berg sør/Berg prestegård - vurdert av 75 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige



### Offentlig transport

Østre Berg Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	3 min	🚶
Lerkendal stasjon Linje R70	19 min	🚶
Hospitalskirka Linje 9	10 min	🚶
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min	🚶
Trondheim Værnes	28 min	🚶

### Skoler

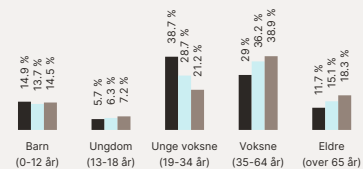
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	12 min	🚶
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	12 min	🚶
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	20 min	🚶
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	8 min	🚶
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	27 min	🚶
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	12 min	🚶
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

📖 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100

🏠 Nabolaget  
Høflige 61/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berg sør/Berg prestegård	1 502	1 255
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Lidarende barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min	🚶
Berg barnehage (0-5 år) 36 barn	5 min	🚶
Frydenberg barnehage (2-5 år) 29 barn	7 min	🚶

### Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	🚶
Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	🚶

### Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

🧑‍🎓 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

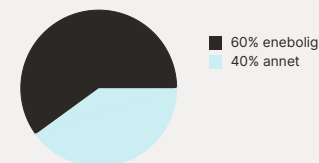
🚗 Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100

🔊 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

### Sport

Eberg idrettsfelt Ballspill, fotball	5 min	🚶
Blussuvoll skole Aktivitetshall	7 min	🚶
TrenHer Moholt	15 min	🚶
Fresh Fitness Valentinlyst	16 min	🚶

### Boligmasse



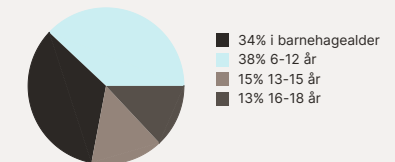
«Ikke for langt fra sentrum, meget fine boliger, ålreite naboer. Kjedeboligene i Frydenbergvegen er flotte hus og danner et fantastisk bomiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

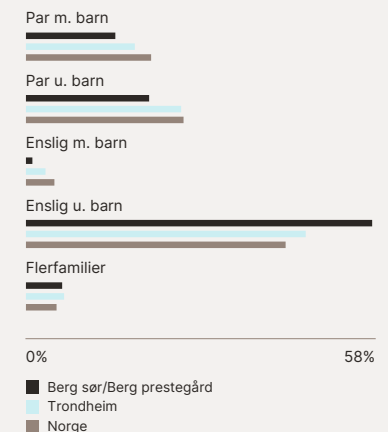
### Varer/Tjenester

Moholtsenteret	14 min	🚶
Boots apotek Valentinlyst	16 min	🚶

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

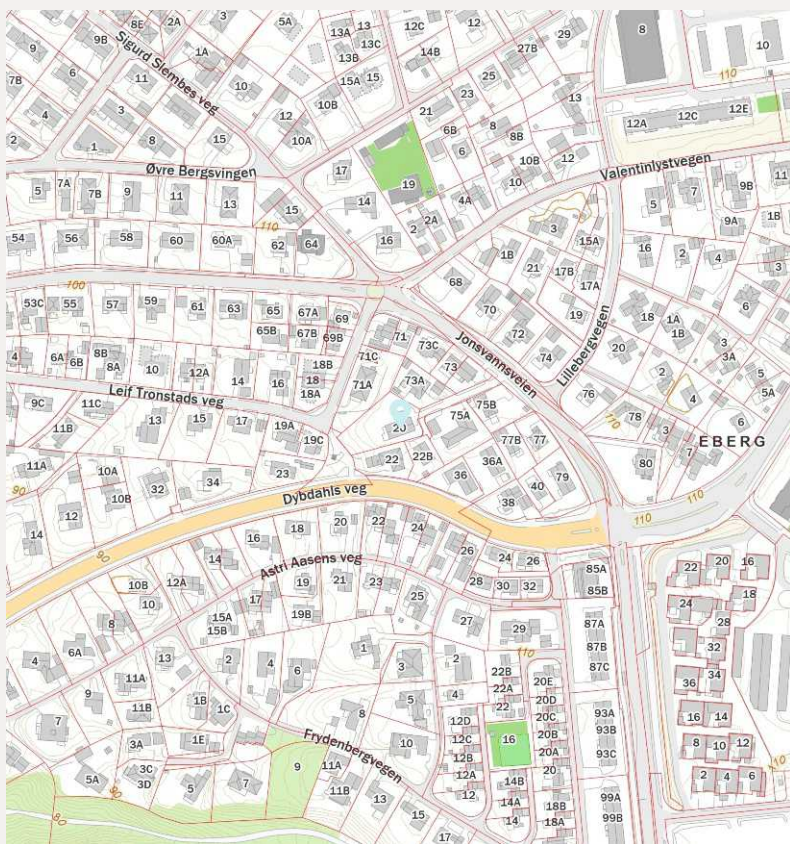
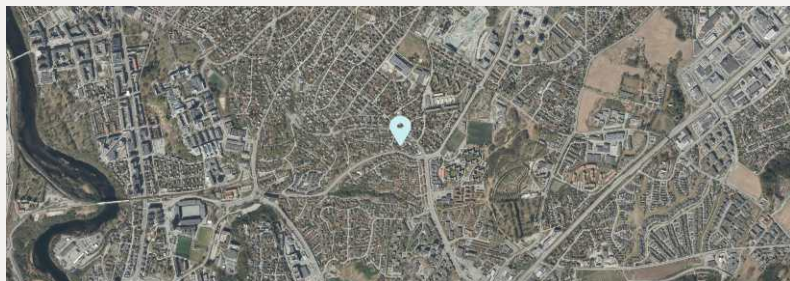


### Familiesammensetning



### Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Leif Tronstads veg 20

Nabolaget Berg sør/Berg prestegård - vurdert av 75 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



### Offentlig transport

Østre Berg	3 min	0.2 km
Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113		
Lerkendal stasjon	19 min	1.5 km
Linje R70		
Hospitalskirka	10 min	3.7 km
Linje 9		
Trondheim S	10 min	6.4 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	28 min	

### Skoler

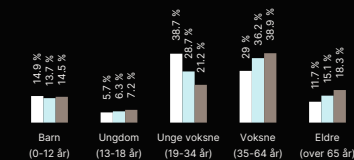
Eberg skole (1-7 kl.)	12 min	0.9 km
394 elever, 21 klasser		
Berg skole (1-7 kl.)	12 min	0.9 km
271 elever, 18 klasser		
Singsaker skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
307 elever, 18 klasser		
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	8 min	0.6 km
549 elever, 27 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	27 min	2 km
539 elever, 38 klasser		
Strinda videregående skole	12 min	0.9 km
1150 elever, 17 klasser		
Trondheim Katedralskole	9 min	3.4 km
600 elever, 21 klasser		

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**  
Høflige 61/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berg sør/Berg prestegård	1 502	1 255
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Lidarende barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
44 barn		
Berg barnehage (0-5 år)	5 min	0.3 km
36 barn		
Frydenberg barnehage (2-5 år)	7 min	0.5 km
29 barn		

### Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt	5 min	0.6 km
Bunnpris Moholt	8 min	0.6 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		

**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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte 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 EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, 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.



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- 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**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

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. **PLUSS**-dekningen 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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250046

Adresse: Leif Tronstads veg 20, 7051 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 66, Bnr. 406 og Gnr. 66, Bnr. 3, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000  
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2025 og utformet iht.  
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**





