Johan Falkbergets vei 38 D

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Johan Falkbergets vei 38 D

6

Nøkkelinformasjon

18

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Johan Falkbergets vei 38 D

Svært attraktivt enderekkehus rett ved Nyborg skole og Bymarka | Skjermet solrik hage | 3 soverom | Nyere garasje.

Flott enderekkehus med svært attaraktiv beliggenhet rett ved Nyborg skole.

Av kvaliteter nevnes:

- Lys og trivelig stue med vedovn og varmepumpe.
- Utgang til skjermet, vestvendt og solrik terrasse med felles hageareal.
- Pent og praktisk kjøkken med spiseplass og integrerte hvitevarer.
- 3 soverom.
- Stort flislagt bad.
- Separat toalett.
- Stor bod med flere bruks- og utviklingsmuligheter.
- God oppbevaringsplass og flere garderober.
- Nyere garasje (27 kvm) med elektrisk portåpner og ekstra lagring på hems.
- Ca. 2-300 meter til både Nyborg skole og Nyborg barnehage.
- Bussholdeplass og flere nærbutikker like ved.
- Kort vei til fantastiske Bymarka og bl.a. Byåsen butikksenter.

Johan Falkbergets vei 38 D

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	163 340
Totalpris	6 653 340

Bruksareal	155 m²
BRA-i	127 m²
BRA-e	28 m²
TBA	43 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	166 m²
Byggeår	1967





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



















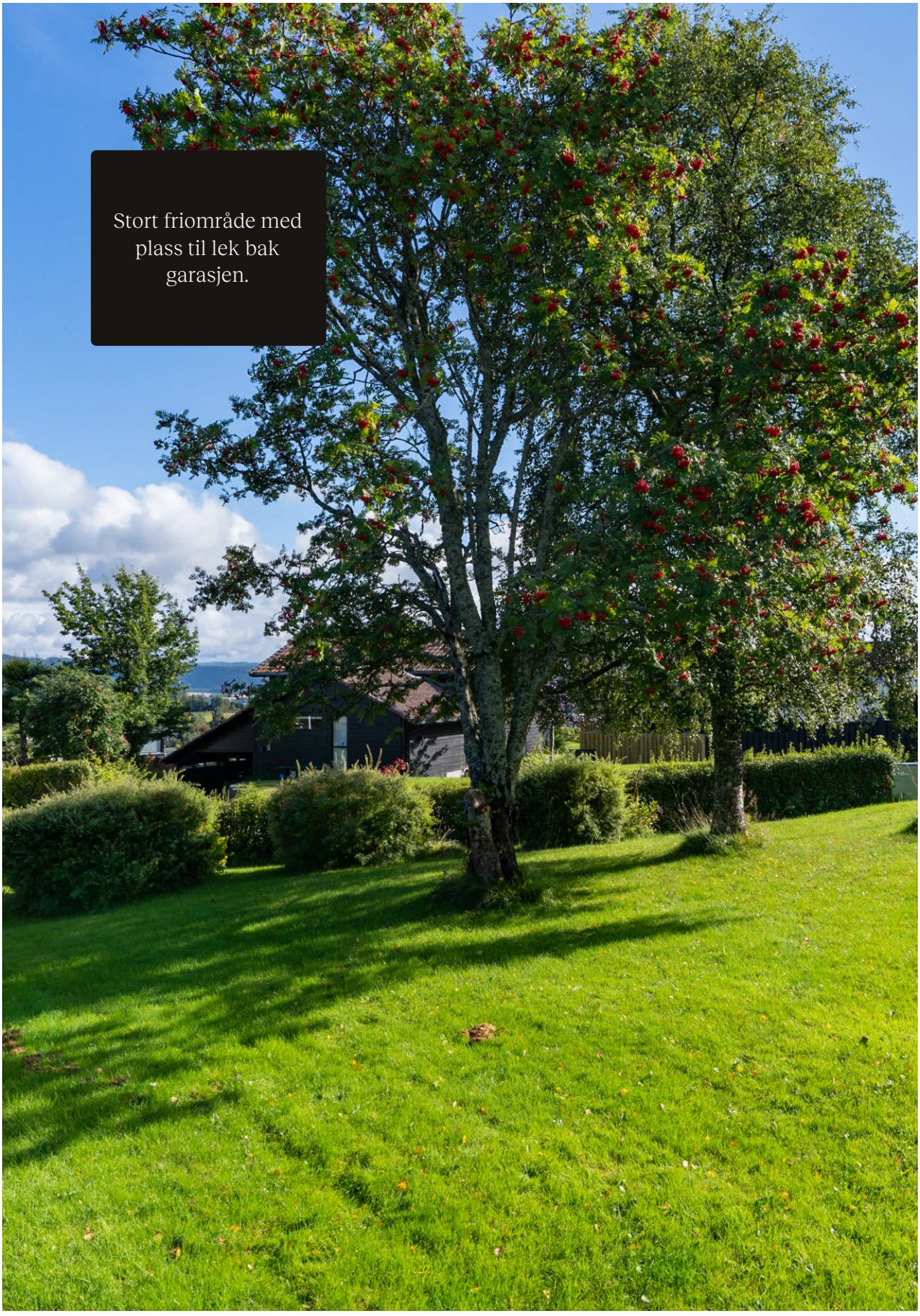





THE WORLD






Stort friområde med plass til lek bak garasjen.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 155,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 127,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 28,0 m² (garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold
Boligen inneholder:
• 1. etasje: Gang, soverom, stue/spisestue og kjøkken.
• 2. etasje: Vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, wc og baderom.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Parkering
Parkering i garasje.

Det følger av tinglyst erklæring med doknr. 639 at eier av eiendommen har rett til å ha garasje stående på tomten til det tidligere borettslaget også etter at borettslaget ble oppløst. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i erklæringens innhold, da rettigheten gjelder på de vilkår som fremgår av denne.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er et aktivt velforening tilknyttet denne eiendommen. Det er imidlertid en tinglyst erklæring om pliktig medlemskap i velforening med dok.nr. 639 datert 07.01.1988. I denne finnes det en rekke bestemmelser som fremdeles er gjeldende. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1. etasje:
• Det er oppført en terrasse på bakkenivå
• Dør mellom trappegang og stue/kjøkken er fjernet slik at det i dag er åpent mellom rommene

Sokkel:
• Skillevegg og dør mellom 2 boder er fjernet til fordel for 1 større bod
• Det er oppført en terrasse på bakkenivå utenfor hovedsoverommet

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
• langsgående sprekk i flis på badegulv

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
• ett tilfelle av tette rør pga at ribbefett ble kastet i wc ved uhell, ca 5 år siden , fikk staket opp og har siden ikke vært tett.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
• Ja, kun av faglært
• Yttertak ble skiftet på hele rekka , ca 1997-98

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Har dokumentasjon i form av faktura med underbilag

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?
• på ett soverom er pipe innekledd i garderobeskap. ser noen sprekker i maling rett bak / over ovn i 1 og 2 etg

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
• sprekk i mur i kjellerbod. Har vært der siden vi kjøpte i 1995.Mulig også skjevt gulv i entre .

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Ja, både av faglært og ufaglært
• verandadør og vindu kjøkken er skiftet av tømrer (vennetjeneste) Terrasse ble bygd selv .

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• vennetjeneste utført av tømrer

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
• ifm bygging av garasje i 2007 ble det lagt drenering (ikke øvrig bygning)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Ja
• Lagt drenering ifm bygging av garasje. Dovre Entreprenør AS

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Ja, kun av faglært
• Noen gamle sikringskurser er skiftet til automatsikringer - det er også trukket opp nye kabler til 2 etg. Strømmåler er skiftet .

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Utført av Vintervoll AS , har dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
• Tensio - den gang Det lokale el-tilsyn (DLE). Oppgitt dato er omtrentlig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:
• ja - ble utbedret av Vintervoll AS i 2008

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?
• ja , den ble fjernet for 3-4 år siden , den lå nedgravd ved nr 38 a(bak garasje) Har dok fra firma som fjernet tanken

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?
• Revet gammel garasje , ble bygget ny sammen med nabo i 2007

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
• Ja

Har boligen garasje eller carport?
• Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
• Det foreligger servitutter som gjelder for alle i Johan Falkberget vei nr 32-38. Har kopi av dette.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra 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: 3
TG 2: 18
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
• Store deler av boligens utvendige fuktsikring er vurdert å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Dreneringen har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det gjøres likevel oppmerksom på noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger mot terreng. Årsak til dette vurderes å være slitasje/begynnende svikt.

Grunnmur og fundament
• Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og vurderes å være som fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist en større sprekkdannelse på vegg i bod. Årsak og omfang er ukjent. Kontrollen har vært begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.

Rom under terreng
• Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner regnes generelt som en risikokonstruksjon. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det er registrert noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger. Dette bekrefter slitasje/begynnende svikt på utvendig fuktsikring, og skader på utforede deler kan ikke utelukkes. Hulltaking er ikke utført da dette er våtrom med flislagte overflater.

Balkong, terrasse, platting
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis

påvist noe fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.

Vinduer og dører
• Store deler av boligens vinduer og balkongdør vurderes å være fra byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader og avvik, blant annet fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.

Yttervegg og fasade
• Store deler av boligens utvendige kledning vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe uttørking/oppsprekking. Deler av kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å være mangelfull.

Takkonstruksjon og loft
• Ved kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik av konstruksjonsmessig betydning. På kaldloftet er det registrert noe fuktmerker/misfarging i taktro, uten unormale fuktverdier ved befaring. Forholdet vurderes å være fra før taktekking ble skiftet eller som følge av kondens. Kontroll av tetting mellom varme og kalde konstruksjoner har vært begrenset. Luftingen vurderes å være ivaretatt med luftespalter ved raft.

Taktekking
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved taktekkingen. Taktekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid og har derfor usikker restlevetid.

Etasjeskille og gulv på grunn
• Det er ikke påvist skader eller avvik av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter og helningsavvik.

Ildsted/skorstein
• Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Avløpsrør
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Varmesentral
• Varmepumpen vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder
• Varmtvannsberederen vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Ventilasjon
• Flere oppholdsrom har ingen annen ventilering enn åpningsvindu, noe som vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Våtrom: Baderom - Overflater
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist sprekkdannelser i flere gulvfliser. Årsak og omfang er ukjent. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, og det er ved enkel nivellering påvist tilnærmet flatt gulv.

Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk
• Baderommets tettesjikt er av ukjent oppbygning/utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Våtrom: Baderom - Ventilasjon
• Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom - Fukt
• Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflatene ikke er regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser i tillegg mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Det er påvist for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.
• Det er krav til snøfanger.
• Det er krav til stige for adkomst feier.

Byggemåte
Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner over dette er oppført i tre og betong. 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.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 166,30 kvm.

Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 02.10.1967.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller 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.

Selger opplyser at tidligere garasje ble revet, og at det i samarbeid med nabo ble oppført ny garasje i 2007. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter opplysningene eller redegjør for de nærmere forholdene knyttet til oppføringen. Kjøper overtar eiendommen med den risiko som følger av manglende dokumentasjon vedrørende garasjen og forholdene knyttet til denne.

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 vedfyring.

Energikarakter: F

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 490 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

162 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

6 667 640,- Totalpris inkl. omkostninger

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
Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 20 851,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra de siste 12 terminbeløpene.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er

inkludert i kommunale avgifter eller ikke.Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 147 133,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 588 530,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Forsikring
Det er p.t ingen felles bygningsforsikring. Alle i rekka sørger for sin egen forsikring.

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering
Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Johan Falkbergets vei., og planID r0623j.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3) samt bevaring kulturmiljø.

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 639, tgl. 07.01.1988 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema 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 overtakelse 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.
Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3).

Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom

dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (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, 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 Ørland 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Ellen Beate Nilssen og Bård Gaustad Nilssen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Johan Falkbergets vei 38 D.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 425, bnr. 538 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260167.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr : 7 390,00
Digitale oppdragtjenester : 2 490,00
Markedspakke Anbud : 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr : 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk : 890,00
Visningshonorar pr. stk : 2 900,00

Vederlag er summert til kr. 97 735,-

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto4 000,00

Interiørrådgiver1 875,00

Kommunal informasjon3 569,00

Tilstandsrapport19 250,00

Tinglysingsgebyr sikring545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk.300,00

Utlegg er summert til kr. 29 539,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 127 274,-.

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim
+47 92 80 62 58
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot
+47 94 89 04 13
synnove.varslot@nylanderpartners.no.

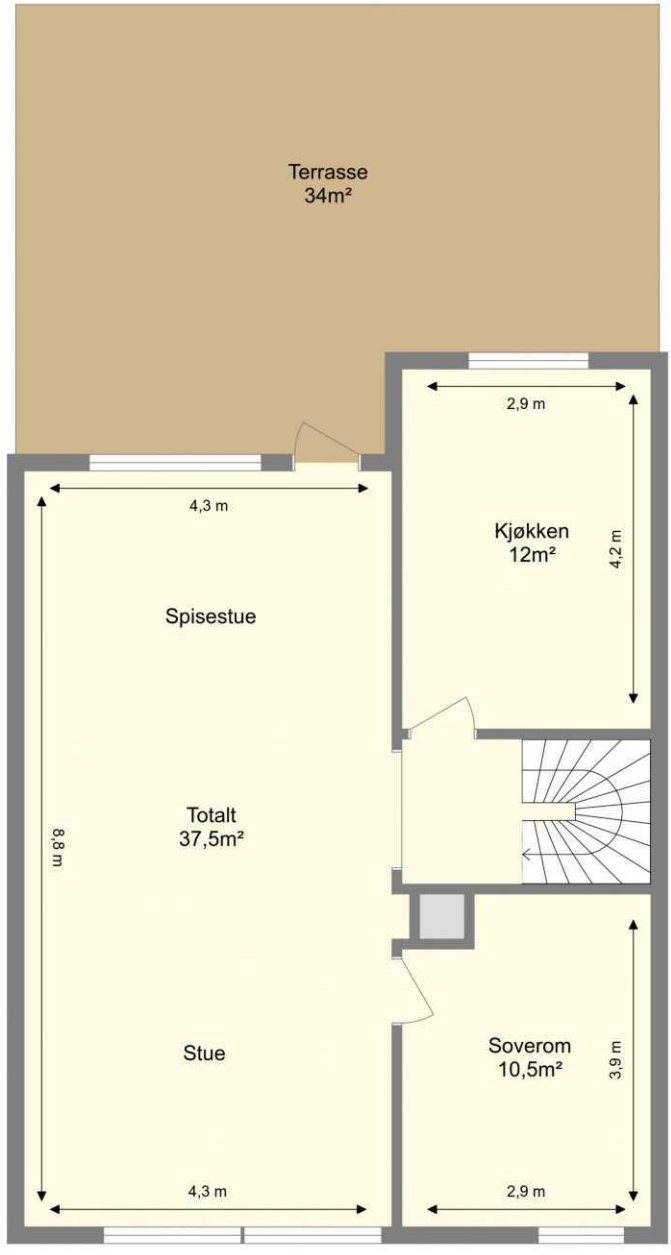
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 01.09.2026

Tekniske dokumenter

Johan Falkbergets vei 38E

1. Etasje



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

Johan Falkbergets vei 38E

Sokkel



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

Johan Falkbergets vei 38D 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1967
BRA:	155 m^2
BRA-i:	127 m^2
Rapportdato:	23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	18	0	1

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Johan Falkbergets vei 38D
7020 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/43726

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder anbefales det en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Store deler av boligens utvendige fuktsikring er vurdert å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Dreneringen har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det gjøres likevel oppmerksom på noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger mot terreng. Årsak til dette vurderes å være slitasje/begynnende svikt.
Grunnmur og fundament	Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og vurderes å være som fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist en større sprekkdannelse på vegg i bod. Årsak og omfang er ukjent. Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.
Rom under terreng	Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det er påvist noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger. Dette bekrefter slitasje/begynnende svikt på utvendig fuktsikring og det kan derfor ikke utelukkes skader/avvik også på utforede deler. Det er ikke foretatt hulltaking da dette er våtrom med flislagte overflater.
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.
Vinduer og dører	Store deler av boligens vinduer og balkongdør er trolig fra byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.
Yttervegg og fasade	Store deler av boligens utvendige kledning vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe uttørking/oppsprekking. Videre bemerkes det at deler av kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetettingen vurderes å være mangelfull.
Takkonstruksjon og loft	Ved en kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ved en kontroll av kaldloft er det påvist noe fuktmerker/misfarging i taktro. Det ble på befaringsdagen ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene og forholdet vurderes derfor å være fra før utvendig taktekking ble skiftet og/eller som følge av kondens. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	kontroll av eventuelt tetting mellom varme og kalde konstruksjoner. Luftingen vurderes å være ivaretatt med luftespalter ved raft.
Taktekking	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at den vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel en del skjevheter/helningsavvik.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for en rehabilitering.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Varmesentral	Varmepumpe vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Ventilasjon	Flere oppholdsrom har ingen annen ventilering enn åpningsvindu. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.
Våtrom: Baderom - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist sprekkdannelser i flere gulvfliser. Årsak og omfang til dette er ukjent. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv.
Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt er av ukjent oppbygning/utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.
Våtrom: Baderom - Ventilasjon	Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom - Fukt	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser i tillegg mot yttervegg og tilstøtende boenhet.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er påvist for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.6.2026	**23.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ellen Beate Nilssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Bård Gaustad Nilssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Johan Falkbergets vei 38D, 7020 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**425**	Bruksnr:	**538**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner over dette er oppført i tre og betong. 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Garasjetilbygg	Ja

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 byggteknisk 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Gang, soverom, stue/spisestue og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**34**
Sokkel	**88**	**60** Romfordeling: Vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, wc og baderom.	**28** Romfordeling: Garasje.	**0**	**9**
Totalt m²	**155**	**127**	**28**	**0**	**43**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Store deler av boligens utvendige fuktsikring er vurdert å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Dreneringen har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det gjøres likevel oppmerksom på noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger mot terreng. Årsak til dette vurderes å være slitasje/begynnende svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og vurderes å være som fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist en større sprekkdannelse på vegg i bod. Årsak og omfang er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Drenering" er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk, men det er påvist noe forhøyde fuktverdier i gulv og nedre del av vegger. Dette bekrefter slitasje/begynnende svikt på utvendig fuktsikring og det kan derfor ikke utelukkes skader/avvik også på utforede deler. Det er ikke foretatt hulltaking da dette er våtrom med flislagte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Store deler av boligens vinduer og balkongdør er trolig fra byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik som blant annet fuktinntrekk med begynnende råtedannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2
Store deler av boligens utvendige kledning vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe uttørking/oppsprekking. Videre bemerkes det at deler av kledningen ikke er tilfredsstillende luftet og at musetettingen vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Ved en kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ved en kontroll av kaldloft er det påvist noe fuktmerker/misfarging i taktro. Det ble på befaringsdagen ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene og forholdet vurderes derfor å være fra før utvendig taktekking ble skiftet og/eller som følge av kondens. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av eventuelt tetting mellom varme og kalde konstruksjoner. Luftingen vurderes å være ivaretatt med luftespalter ved raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av tetting mellom varme og kalde konstruksjoner med tanke på eventuell kondensproblematikk.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at den vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 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 likevel en del skjevheter/helningsavvik.

6.10 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/feieluke/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 eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for en rehabilitering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.11 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 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.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 datert 02.10.1967.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er påvist for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er 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
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er 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?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på høy alder på store deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.	

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2007.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**
Varmepumpe vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
Ukjent.
Størrelse
200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Varmtvannsbereder vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Flere oppholdsrom har ingen annen ventilering enn åpningsvindu. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

6.19 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	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?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist sprekkdannelser i flere gulvfliser. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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**

Baderommets tettesjikt er av ukjent oppbygning/utførelse. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak. I påvente av dette forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser i tillegg mot yttervegg og tilstøtende boenhet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Garasje

Beskrivelse
Garasje er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein. Utover dette er ikke garasjebygget videre vurdert.

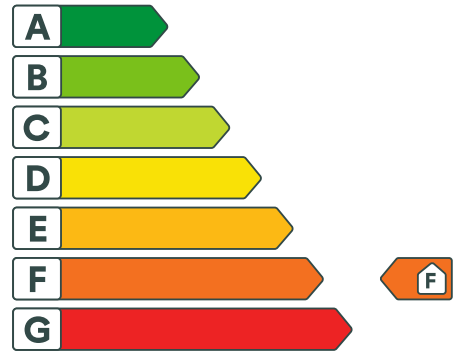
6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse	
Johan Falkbergets vei 38D, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315193**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182766933**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **538**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
288,69 kWh/m²	**36 663 kWh**



Johan Falkbergets vei 38D, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

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

Johan Falkbergets vei 38D, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260167
Addresse	Johan Falkbergets vei 38 D		
Postnr.	7020	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Bård Gaustad Nilssen		
Selgers navn	Ellen Beate Nilssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1995

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

31

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 (Fremtind)

Polise/avtalenr.:

2031625

Våtrom

Initialer selger:
B G
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

langsgående sprekk i flis på badegulv

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ett tilfelle av tette rør pga at ribbefett ble kastet i wc ved uhell, ca 5 år siden , fikk staket opp og har siden ikke vært tett.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Yttertak ble skiftet på hele rekka , ca 1997-98

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumentasjon i form av faktura med underbilag

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

på ett soverom er pipe innekledd i garderobeskap. ser noen sprekker i maling rett bak / over ovn i 1 og 2 etg

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

sprekk i mur i kjellerbod. Har vært der siden vi kjøpte i 1995.Mulig også skjevt gulv i entre .

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

verandadør og vindu kjøkken er skiftet av tømrer (vennetjeneste) Terrasse ble bygd selv .

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

se over

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

vennetjeneste utført av tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ifm bygging av garasje i 2007 ble det lagt drenering rundt garasje (ikke øvrig bygning)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt drenering ifm bygging av garasje. Dovre Entreprenør AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

noen gamle sikringskurser er skiftet til automatsikringer - det er også trukket opp nye kabler til 2 etg.Strømmåler er skiftet .

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Vintervoll AS , har dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio - den gang Det lokale el-tilsyn (DLE).oppgitt dato er omtrentlig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja - ble utbedret av Vintervoll AS i 2008

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ja , den ble fjernet for 3-4 år siden , den lå nedgravd ved nr 38 a(bak garasje)Har dok fra firma som fjernet tanken

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

revet gammel garasje , ble bygget ny sammen med nabo i 2007

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger servitutter som gjelder for alle i Johan Falkberget vei nr 32-38. Har kopi av dette.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.09.2026

Signert av *Bård Gaustad Nilssen*

Signert av *Ellen Beate Nilssen*

Initialer selger:
B G
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Johan Falkbergets vei 38D

Nabolaget Valset/Nyborg nordøst/Sverredalsveien - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Nyborg Linje 11, 13, 50, 108	4 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	18 min 1.5 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	7 min 3.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 550 elever, 36 klasser	13 min 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

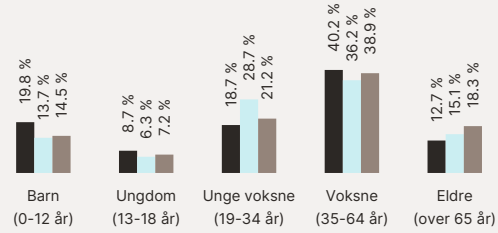
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valset/Nyborg nordøst/Sve...	1 260	501
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyborg barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Valset barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Havsteinaunet barnehage (1-6 år) 59 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Prix Sverresborg	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

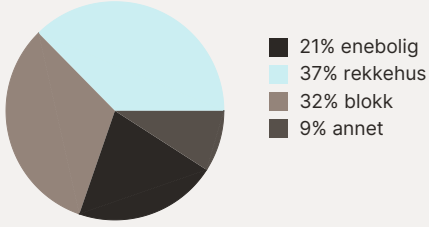
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	5 min 0.4 km
Lagmann Lindboesvei - ballplass Fotball	9 min 0.8 km
3T-Byåsen	7 min
EasyFit Byåsen	8 min

Boligmasse



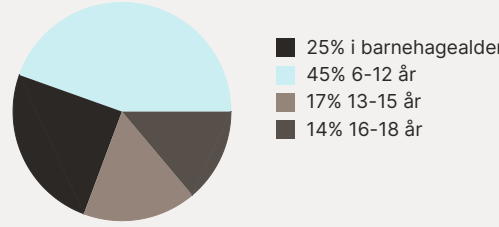
«Et godt oppvekststed, sentralt i Trondheim»

Sitat fra en lokalkjent

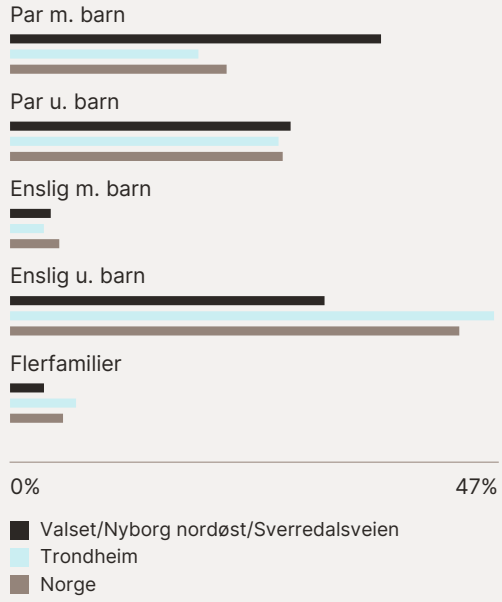
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	10 min
Apotek 1 Sverresborg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



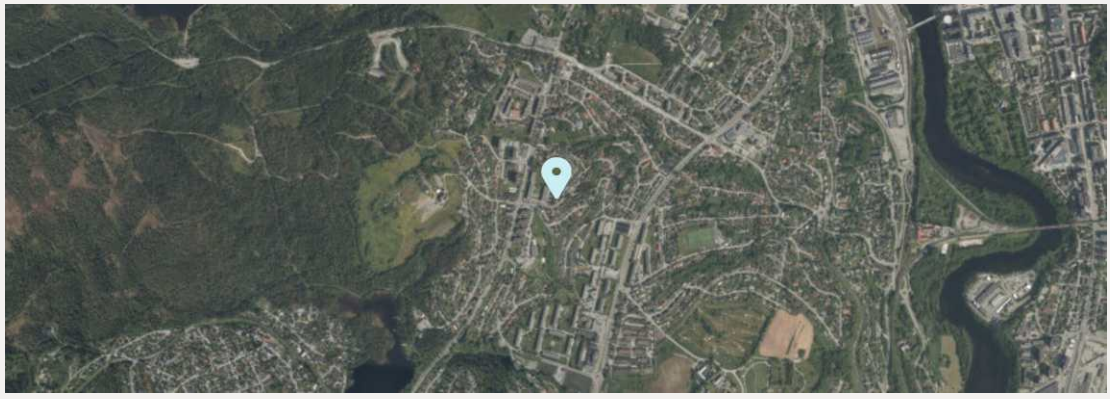
Familiesammensetning

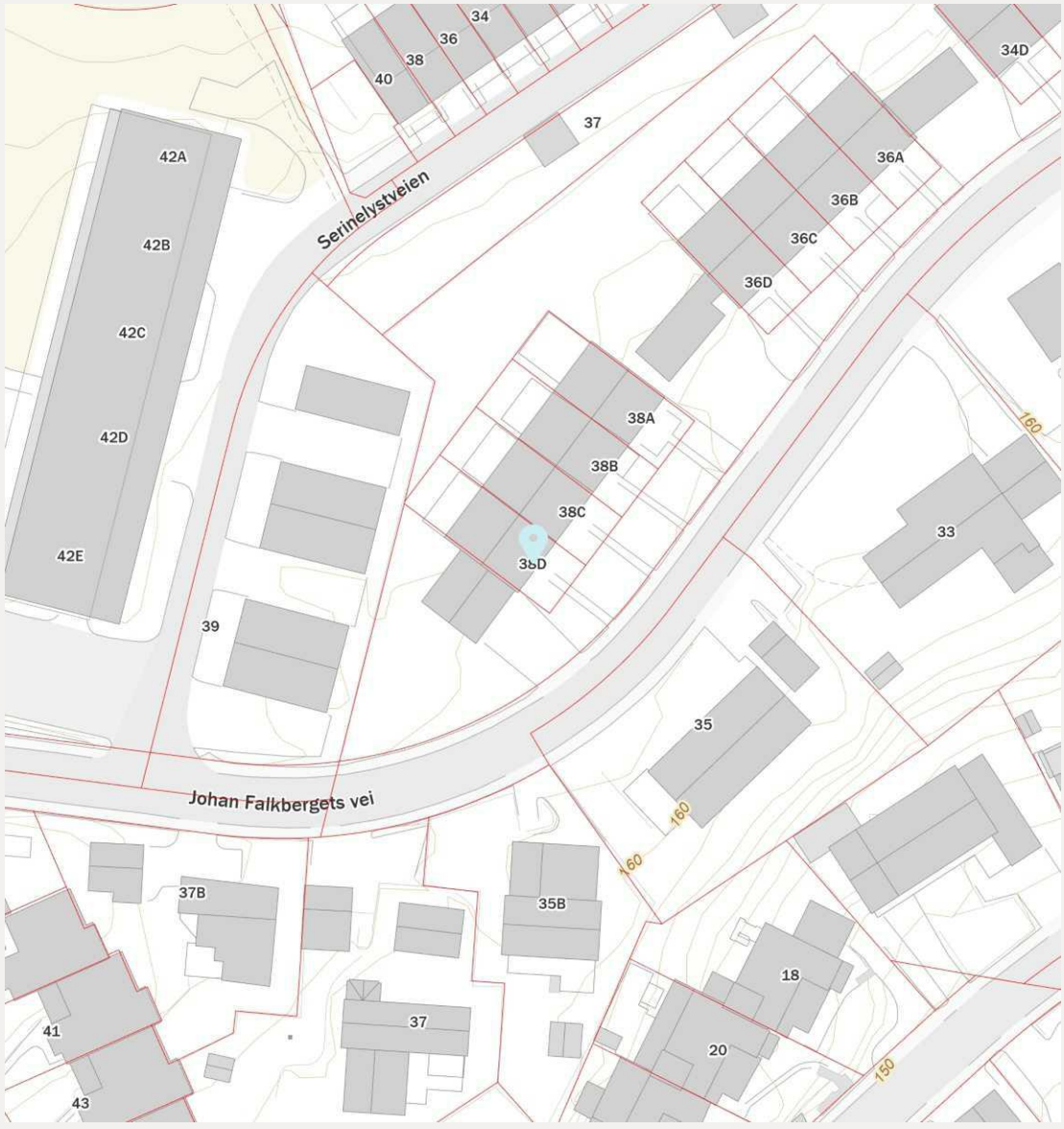


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





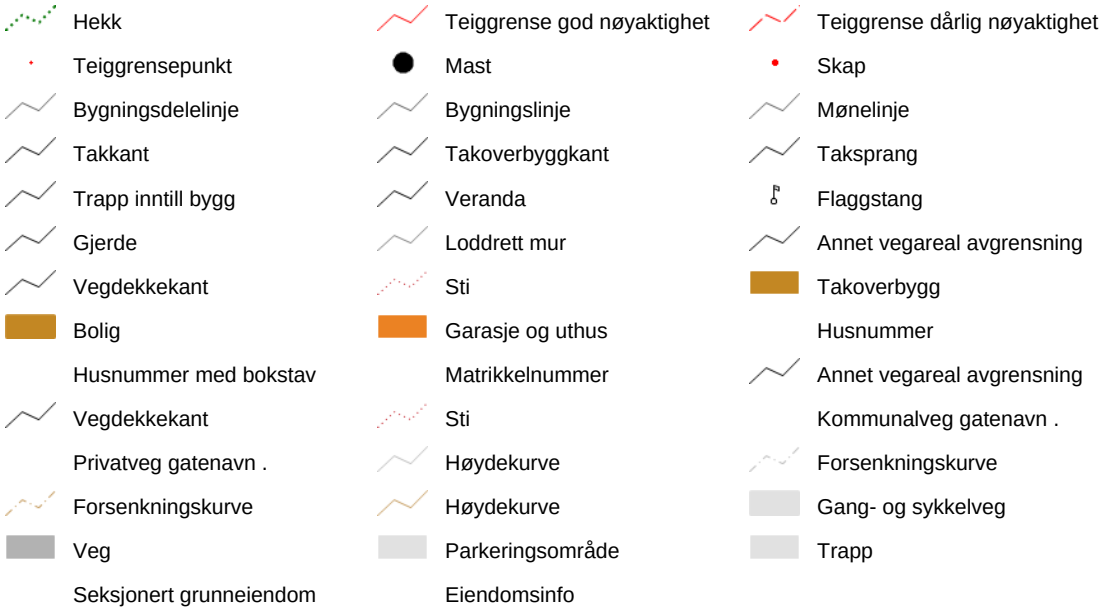
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

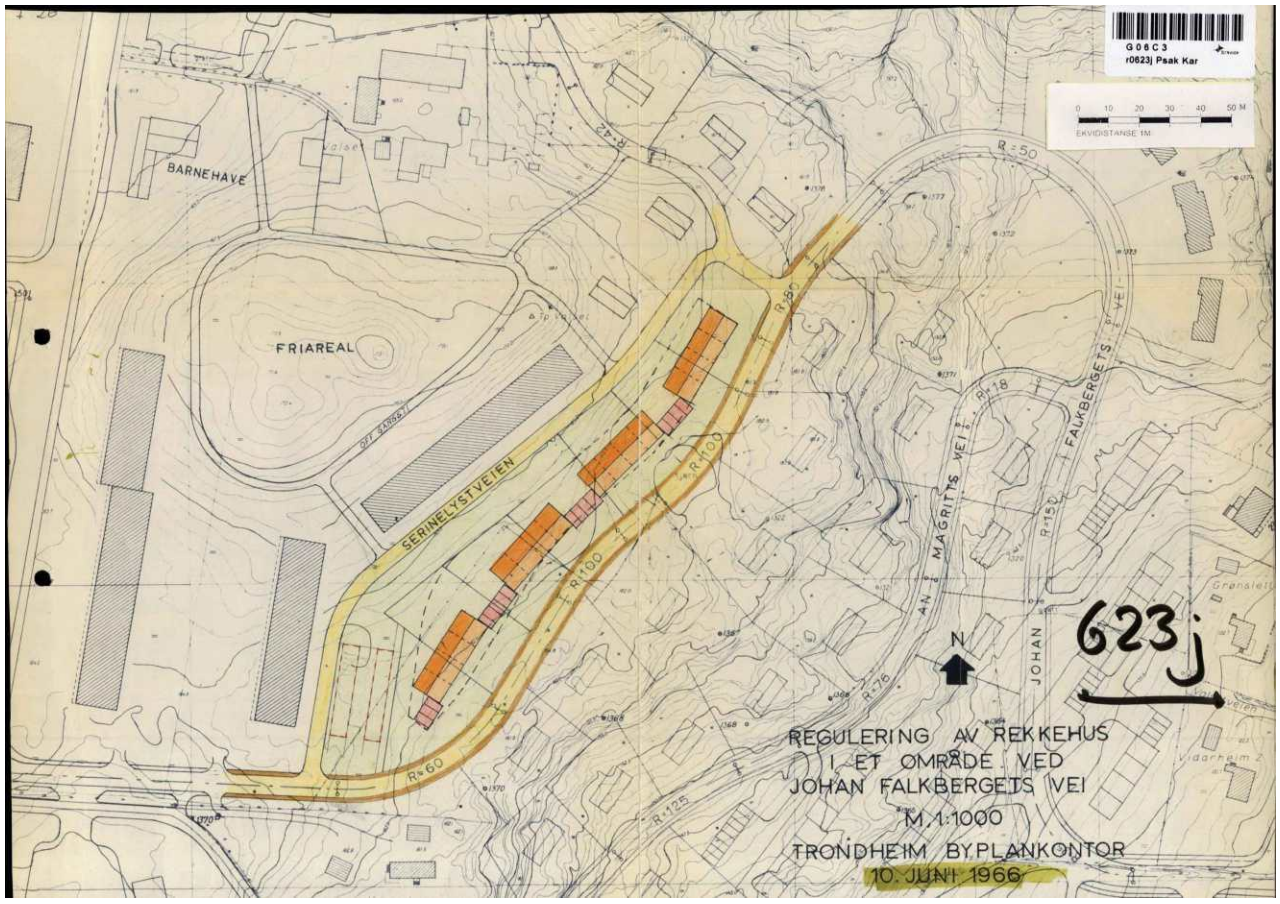
Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 538	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Johan Falkbergets vei 38D 7020 TRONDHEIM			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring




G 08 C 3
r0623j Psak Kar
0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M
BARNEHAVE
FRIAREAL
SERINELYSTVEIEN
R=60
R=100
R=50
R=18
R=150
R=125
JOHAN FALKBERGETS VEI
ANNE MAGRITTS VEI
N
623j
REGULERING AV REKKEHUS
I ET OMRÅDE VED
JOHAN FALKBERGETS VEI
M. 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
10. JUNI 1966

R 623, 1.1: 16.03.62. Kartet ekspedert. 623 Skf. 16.03.62

Forslag til vedtekter for reguleringS- og bebyggelsesplan for deler av eiendommen Valset og tilliggende eiendommer.

KOMM. DEP. TET
00881 | 13. FEB. 62
D.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. I de følgende paragrafer er vedtektene oppdelt i:

A. Blokkbebyggelse.
B. Småhusbebyggelse, ~~xxxxxxxxxx~~, rekkehus, kjedehus.
C. Fellesbestemmelser.

A. Blokkbebyggelsen.

§ 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.

§ 5. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha.

§ 6. Bygningene skal ha flatt tak.

§ 7. Forhager og mellomrom mellom frittstående blokker må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, gangstier, beplantninger, garasjer, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 8. Det skal reserveres areal for minst 1 bilplass (garasje eller parkeringsplass) pr. leilighet på egen grunn. Garasjeporter mot gate skal ligge minst 6 m innenfor gatelinjen. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 9. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.

B. Småhusbebyggelsen.

§ 10. a) Tillatt antall etasjer er på planen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimsnøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m. Tak med knestokk tillates ikke.

b) Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet på 1-etasjes hus tillate beboelse i underetasje på nedsiden ~~xxxxxxxxx

c) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 11. På tomter med frittliggende småhus kan oppføres en- eller tomannsboliger. Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i nabo grense.

§ 12. a) Bygningene skal utføres med sadeltak. Møneretningen er angitt på planen. Takvinkelen skal være 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke. Slike husgrupper er på planen angitt med felles bokstavbetegnelse.

b) Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 13. a) Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, event. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttningsmurenes høyde.

b) På situasjonskartet skal angis plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 14. a) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.

b) I forbindelse med byggemelding skal garasjeplaseringen inntegnes på situasjonskartet selv om garasjen ikke skal bygges samtidig som huset.

c) Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom garasjedøren og gatelinjen.

d) Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

e) På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige grunner eller andre grunner er vanskelig særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjon.

§ 15 Frittliggende uthus tillates ikke oppført på tomtene.

C. Fellesbestemmelser.

§ 16. a) Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligene nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorstasjoner o.l.

Butikker kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medfører ulemper for de omboende.

b) Butikker tillates i alminnelighet ikke innredet i områder. Eventuelt bør ev for butikker innen områder vurderes av bygningsrådet under hensyntagen til virksomheten av eksisterende butikker i tilliggende områder.

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utformning. Således skal nødvendig veggbehandling, farver og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 18. a) Bygningsrådet skal påse at eventuell inngjerdning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utformning og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye.

b) For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c) Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

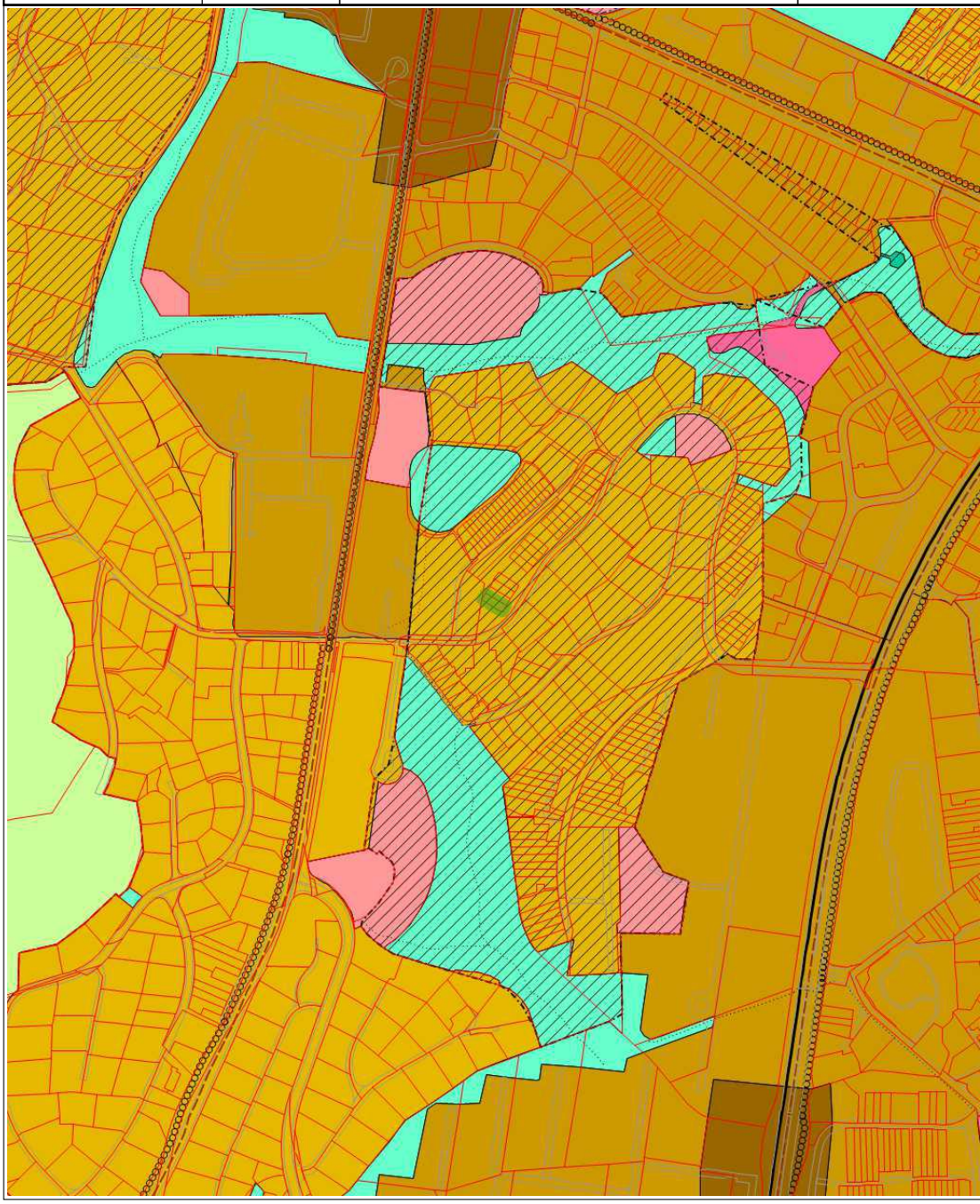
d) Hvor hensyn til trafikksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneieren å sette opp gjerde mot trafikkert gate.

§ 19. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

§ 20. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og Bymark til anvendelse.

§ 21. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å stadfeste forhold som strider mot disse vedtekter.

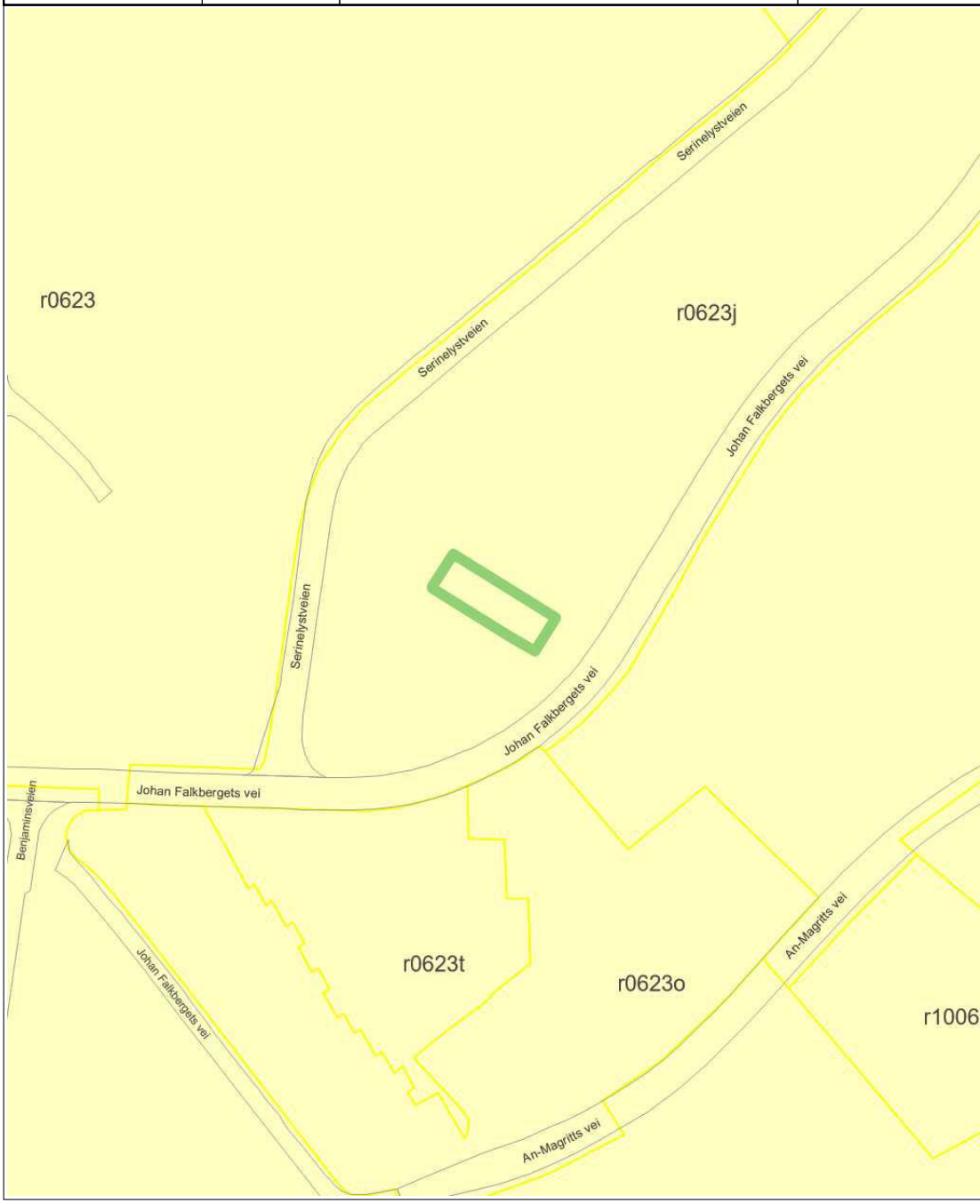
Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 538	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Johan Falkbergets vei 38D 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 538	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Johan Falkbergets vei 38D 7020 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

317/66.

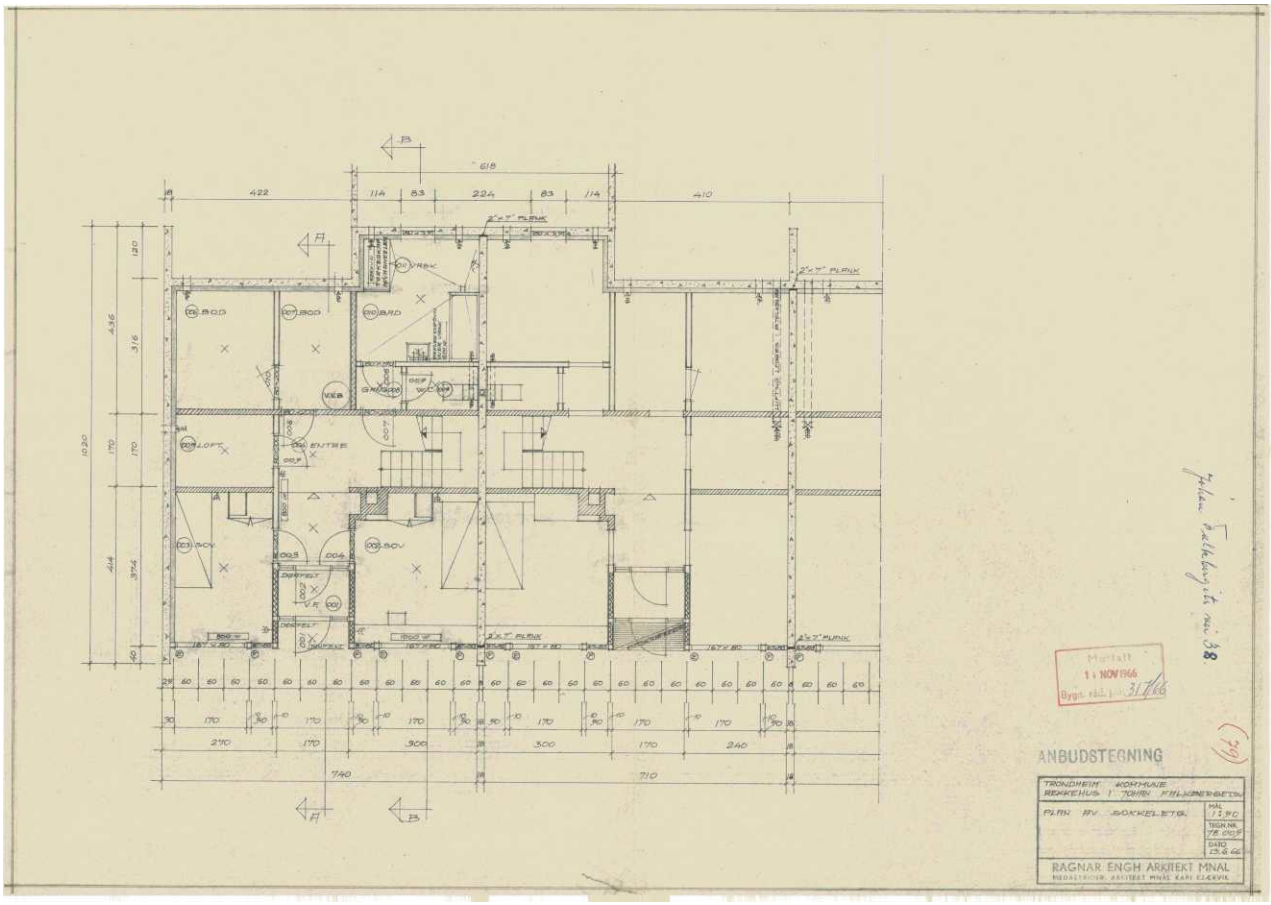
Vedlikeholdskontoret,
Dronningens gt. 15,
Her.

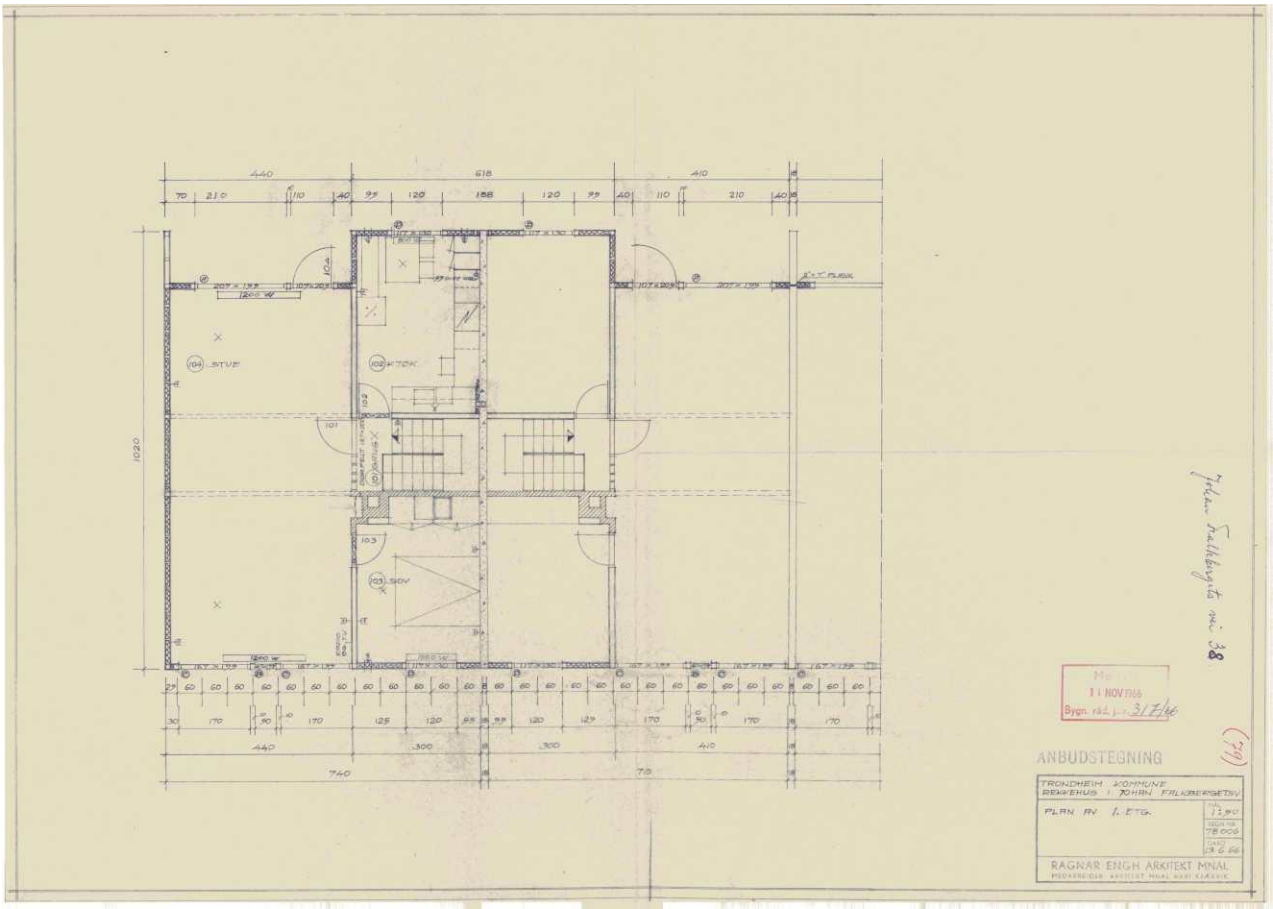
Ad. Johan Falkbergets vei 32, Hus A.

Inspeksjon er foretatt. Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2.10.67

P. Pedersen
bygningskontrollør


ANBUDSTEGNING
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL


ANBUDSTEGNING
TRONDHEIM KOMMUNE
REKKEHUS I JOHAN FALKBERGETSV
PLAN PR. 1. ETG.
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL

DAGBOKFØRT 1
07 JAN 88 00639
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

SERVITUTTERKLÆRING.

Ved oppløsning og oppdeling i 16 eiendomsandeler av Borettslaget Johan Falkbergets veg 32 - 38 A/L, g.nr. 425 br. nr. 313 , avgis følgende erklæring:

Borettslaget Johan Falkbergets veg 32 - 38 A/L ved avviklingsstyret påtar seg følgende forpliktelser, bindene for hver av de 16 eiere og senere eiere og overfor Trondheim kommune:

1.

Felles vegg mellom to eiendommer i de ulike seksjoner regnes som felleseie for de to naboer og med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eiere. Felles vegg skal være uten åpning fra kjeller til takro.

Det kan ikke senere foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon forringes etter gjeldende byggeforskrifter.

2.

Felles teknisk anlegg i, på eller ved eiendommen skal betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar. Dette gjelder felles inntaksledning for vann, avløp, strøm, oljetank m/ledning, eventuell kommunikasjon som telefon, radio og TV samt andre fellesopplegg. Alle disse anlegg er å anse som felles for eierne i det enkelte rekkehus fra de nett tilhørende offentlig statlig/kommunal eiendom og fram til der forgreningen til den enkelte huseier starter.

Tørkestativ, stigeoppheng og søppelkasser blir å betrakte som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle brukere.

Eierne har ansvar for vannledningen fra utvendig stoppekran til og med innvendig stoppekran hos hver enkelt.

Det enkelte hus a fire eiere har felles ansvar for vannledninger fra og med anboringsklave på offentlig ledning til og med innvendig fordelingsstoppekraner.

3.

Utgifter til vedlikehold og reparasjon av felles eiendom og anlegg nevnt under punkt 1. og punkt 2. fordeles likt mellom de eiere det gjelder.

4.

Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og reparasjon av egne anlegg (hus, vegger, tak, tekniske anlegg, elektriske opplegg, stell av plen, tilkobling av hageslange o.l.) Dette gjelder også adkomst til klestørk.

Endegavlene skal kunne nyttes til stigeoppheng, av husets eiere.

På samtlige boligeiendommer har huseierlaget/velforeningen rett til å bestemme at det gis tillatelse til legging av kabler for fjernsyn i den utstrekning det er nødvendig for hensiktsmessig framføring til andre tomter så sant dette ikke er gjort før oppløsning av borettslaget. Dette gjelder også adkomst for senere nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsoppgaver.

Eventuelle skader skal erstattes av skadevolderen etter vanlige erstatningsregler.

5.

Utvendig skal hvert hus og hver garasjerekke i størst mulig grad behandles som en enhet. Dette gjelder også med hensyn til fargevalg, beising og taktekking.

Hvert hus a fire eiere vedlikeholder sin eiendom fordelt på seksjonseierne. Vedlikehold av gavler betraktes likevel som et fellesansvar.

Felles kostnader og vedlikeholdsarbeid fordeles likt.

6.

Endringer av enhver art som noen har til hensikt å gjennomføre på huset som utbygging, endring av utgangsdør, vindusendringer ol., må godkjennes av eierne i det enkelte hus i den grad disse blir berørt, samt etter gjeldende offentlige retningslinjer.

7.

Hver huseier har selv kjøpt sin garasje som fortsatt skal stå uten avgift til sameiet. Vedlikehold av garasjen påkostes av eieren selv, mens vedlikeholds/asfalteringsarbeide som måtte bli nødvendig skal påkostes av de aktuelle brukere i fellesskapet.

Utvidelse av garasjeanlegg skal kunne skje uten kompensasjon til sameiet. Vedtak om slik utvidelse skal kunne tas av de eiere som blir berørt.

8.

Alle medlemmer av sameiet er med i et huseierlag eller en velforening med oppgave å se til at tomtearealet i sameiet forvaltes og brukes i samsvar med lov om sameie. Hver husenhet velger en tillitsvalgt som danner huseierlagets/velforeningens styre. Styret innkaller til allmøter etter behov eller når minst tre medlemmer krever det.

9.

Eierne innen samme hus bør forsikre sitt hus i samme forsikringsselskap av hensyn til ytre felles anlegg (vannledning/kloakk). Forsikringen må minst ha samme dekning som forsikringen har før oppløsning av borettslaget.

10.

Manglende innbetalinger eller deltakelse i vedlikehold/reparasjoner som kommer under fellesutgifter og er besluttet utført, kan tvangsinndrives uten søksmål og dom. Det kan eventuelt begjæres tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

11.

Forøvrig gjelder sameielovens bestemmelser

12.

Disse servitutter skal tinglyses på de respektive eiendommers g.nr. og br. nr. .

Trondheim, den 13. desember 1987

Nora Bergvin Bjørn Arnesen Asbjørn Myre

Helge Nilssen Ingvar Korsen

SOGN OBMALS

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 NØKLER 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Svært kort avstand til populære Nyborg skole (til høyre)

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonssiden **her.**

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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: 1260167
Adresse: Johan Falkbergets vei 38 D, 7020 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 425, Bnr. 538, 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.

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 besiktiget 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 01.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no