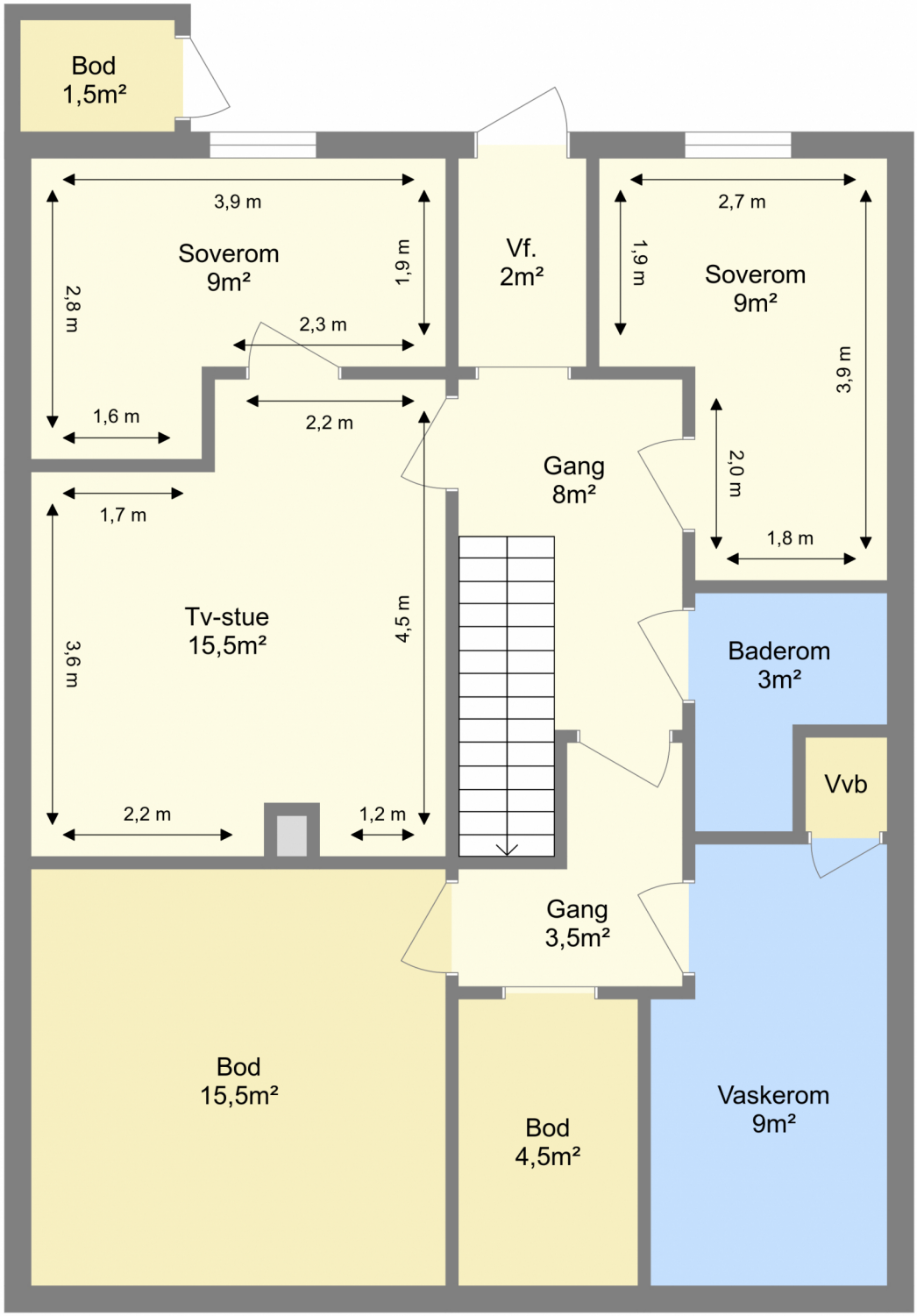
Finn Bergs veg 5

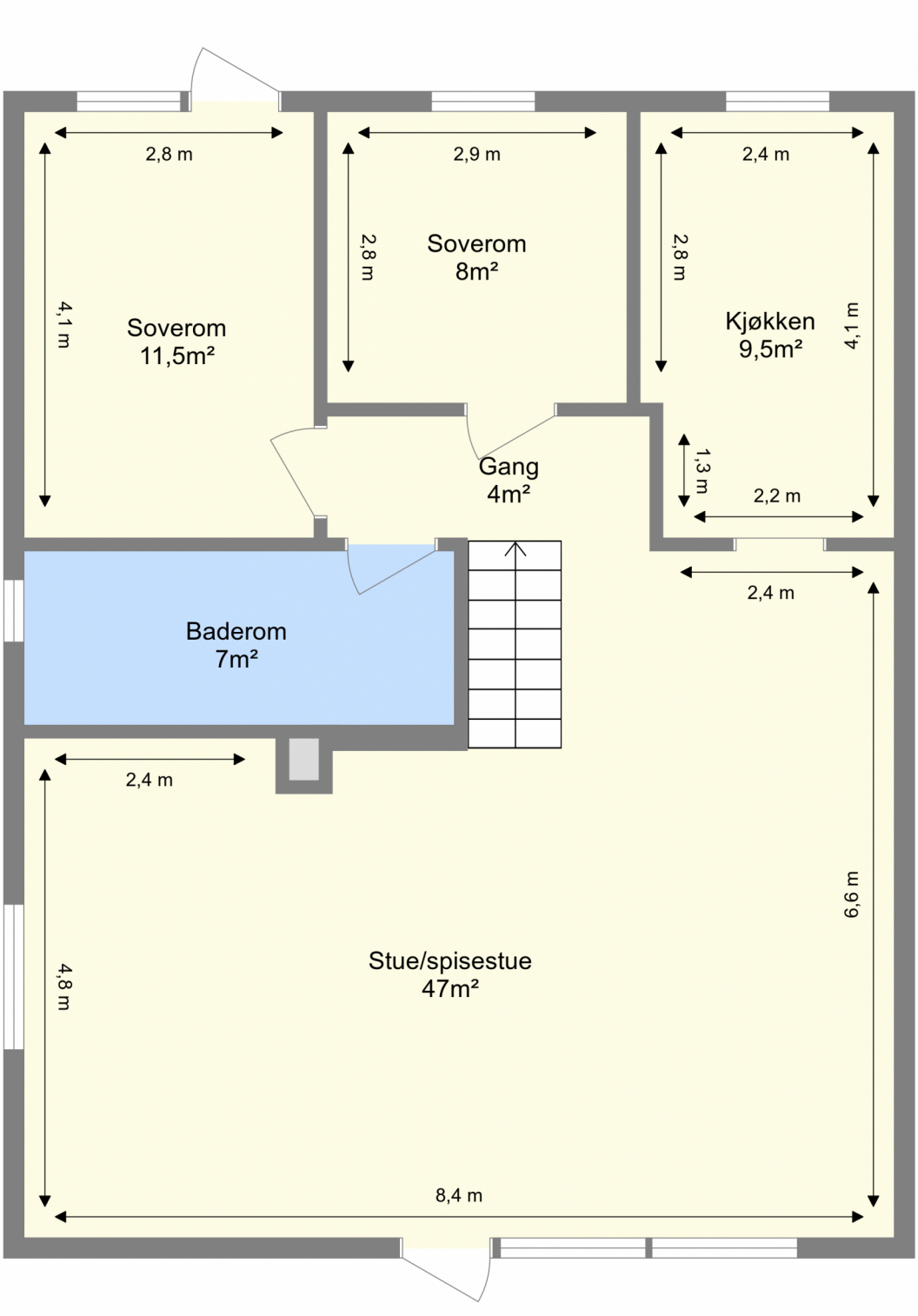
Sokkel



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.

Finn Bergs veg 5

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1250225
Addresse	Finn Bergs veg 5		
Postnr.	7022	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Nora Berg		

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?

Juni 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Snart 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

93012796

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Skiftet vifte på badet i underetasjen oktober 2025

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:

Manual for vifte type Pax Passad ligger i Boligmappa.no og ble montert av Elpartner AS.

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:

Det har ikke vært tette rør, men fikk spylt opp rørene en gang (rundt 2022) fordi det var litt treghet.

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

Beskrivelse:

Enkelte ganger har det dryppet litt fra garasjetaket.

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:

Fikk montert brannstige på huset i 2025. Utført av Blikkenslager Olaf Hansen AS

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 ved faktura for arbeidet.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Det er noe fukt to steder på Lecamuren i boden i perioder der det er vått ute. Det var sånn når jeg flyttet inn og har ikke utviklet seg på de 6 årene jeg har bodd der. Begge steder er synlige slik at man kan følge med.

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

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

Hvilke endringer er gjort?

Endringer er gjort av tidligere eiere.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endringene er gjort av tidligere eiere, det er søkt til kommunen om godkjenning av bruksendringen i februar 2026.

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Har skiftet to termpstater til gulvvarme. En på soverom i underetasjen og en på vaskerom.

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:

Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappa.no

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

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

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

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

Beskrivelse:

Det er ikke noe nå. Vi så noen få skjeggkre i 2024/2025. Har ikke sett noen det siste året etter at Pelias utførte behandling.

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

Beskrivelse:

Det drypper litt fra taket enkelte ganger. Og i perioder med mye nedbør kan det sige inn litt vann i det ene hjørnet av garasjen (til høyre for garasjeporten)

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

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

Elektrisk Garasjeport fra Hømann ble montert ny i 2020. Monteringen ble gjort av Tore Ligaard AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Legger ved ordrebekreftelsen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 23.03.2026

Signert av *Nora Berg*

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Finn Bergs veg 5
7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1980
Hovedbygg BRA:	179 m^2
Hovedbygg BRA-i:	177 m^2
Sum alle bygg BRA:	198 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	177 m^2
Rapportdato:	19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	15	1	6

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Finn Bergs veg 5
7022 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/39964

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 manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom sokkel	Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist noe ujevnt gulv og det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved dørterskel. Dette kombinert med at gulvskinne til dusjsonen danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninastallasjoner gjør at det ved en eventuell lekkasje vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendige fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det er påvist tegn til svikt/slitasje.
Grunnmur og fundament	Det er stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelser i boligen grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent.
Rom under terreng	Deler av rom under terreng fremstår med utforede vegger, noe som vurderes å være en risikokonstruksjon. Det er påvist symptomer på slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.
Taktekking	Utvendige taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret og det vil ved en eventuell lekkasje derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom 1.etg - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser.
Våtrom: Baderom 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Våtrom: Baderom 1.etg - Sanitærutstyr	Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.
Våtrom: Baderom sokkel	Utover påvist mansjett under klemring i sluk er det ukjent utførelse på baderommets tettesjikt. Det bemerkes feil utførelse ved enkelte rørgjennomføringer ved at det ikke er bruk mansjett.
Våtrom: Vaskerom sokkel - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv.
Våtrom: Vaskerom sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt ved at eventuelt tettesjikt på gulv ikke synes å være ført opp på vegger. Vegger er kledd med mdf-panelplater og gulvlister av tre. Ved en eventuell lekkasje vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Terrasser/balkonger er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.
Renner og nedløp	Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.
Skorstein over tak	Skorstein over tak er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.
Takkonstruksjon og loft	Utvendige deler av boligen takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.
Våtrom: Baderom 1.etg	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegg da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.
Våtrom: Vaskerom sokkel	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Sokkel: Opprinnelig toalettrom og vaskerom fremstår nå som baderom og vaskerom. Deler av vaskerommet er kun godkjent som matbod. Den ene soverommet og tv-stue er kun godkjent som hobbyrom.

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak datert 24.09.1980.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjebygg.

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

Det er ikke etablert håndløper på vegg.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2026

Rapportdato
19.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nora Berg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Finn Bergs veg 5, 7022 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **97** Bruksnr: **248** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker(Leca). Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	179	177	2	0	0
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**198**	**177**	**21**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**92**	**92** Romfordeling: Gang, baderom, 2 soverom, stue/spisestue og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**0**
Sokkel	**87**	**85** Romfordeling: Vindfang, 2 ganger, 2 soverom, 2 boder, tv-stue, vaskerom og baderom.	**2** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**179**	**177**	**2**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**19**	**0** Romfordeling: Ingen.	**19** Romfordeling: Garasjerom.	**0**	**0**
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en oppmåling av boligens terrasse/balkong og dette er derfor ikke medregnet i boligens arealoppsett.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring antas å være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Det er opplyst om fuktinntrekk ved mye nedbør.

Boligens utvendige fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.

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, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er stedvis påvist noe riss- og sprekkdannelser i boligen grunnmur. Årsak og omfang til dette er ukjent.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påvist skader/avvik anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak og omfang.

6.3 Rom under terreng

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

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

Deler av vegger mot terreng i boligens sokkeletasje er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner under terrengnivå er alltid 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 påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med tiltak på boligens utvendige fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Terrasser/balkonger er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-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?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

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

Det gjøres oppmerksom på at det på befaringsdagen ikke var mulig med kontroll av eventuell lufting og musetetting. Det anbefales en ytterligere kontroll av dette.

6.7 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp **TG-IU**

Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

6.8 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**
Skorstein over tak er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-IU**
Ved en kontroll av kaldloft er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en kontroll av utvendige overflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	TG-2

Utvendige taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Taktekking har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

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

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Sokkel: Opprinnelig toalettrom og vaskerom fremstår nå som baderom og vaskerom. Deler av vaskerommet er kun godkjent som matbod. Den ene soverommet og tv-stue er kun godkjent som hobbyrom.

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig tiltak datert 24.09.1980.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjebygg.

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 ikke etablert håndløper på vegg.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke kontrollerbart
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?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 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	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datostemplet 2015.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt noen service etter installasjon.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Boligens varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er opplyst å ikke være utført noen service etter installasjon. Med tanke på alder er dette nå anbefalt.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret og det vil ved en eventuell lekkasje derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å sikre at en eventuell lekkasje ikke vil føre til skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.21 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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 noe bom i fliser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Det er ukjent utførelse/oppbygning på tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. I påvente av dette anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

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 vegg da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Baderom sokkel

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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Utover normal aldringsmessig slitasje og noe ufagmessig utførelse er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist noe ujevnt gulv og det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved dørterskel. Dette kombinert med at gulvskinne til dusjsonen danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninnastallasjoner gjør at det ved en eventuell lekkasje vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.	

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.	
Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utover påvist mansjett under klemring i sluk er det ukjent utførelse på baderommets tettesjikt. Det bemerkes feil utførelse ved enkelte rørgjennomføringer ved at det ikke er bruk mansjett.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i påviste avvik må det påregnes tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ved kontroll i tilstøtende vegg til dusjsonen er det ikke påvist skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med fliser på gulv og mdf-panelplater på vegger.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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 noe bom i fliser.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt ved at eventuelt tettesjikt på gulv ikke synes å være ført opp på vegger. Vegger er kledd med mdf-panelplater og gulvlister av tre. Ved en eventuell lekkasje vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i påviste avvik anbefales regelmessig tilsyn av vanninstallasjoner og overflater som et forebyggende tiltak.

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	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Vaskerommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

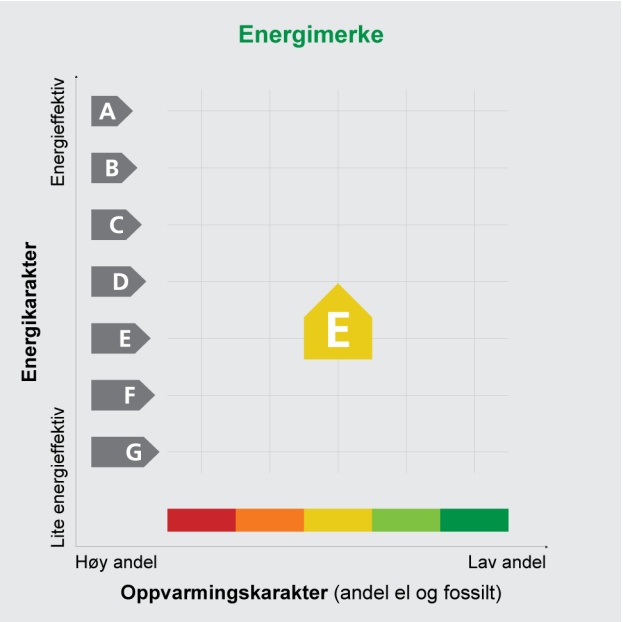
6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST

Adresse	Finn Bergs veg 5
Postnr	7022
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	97
Bnr.	248
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182338958
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1122000
Dato	22.04.2020



Innmeldt av	Tommy Furø

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Finn Bergs veg 5
Postnr/Sted: 7022 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.04.2020 21:31:17
Energimerkenummer: A2020-1122000
Ansvarlig for energiattesten: Tommy Furø
Energimerking er utført av: Tommy Furø

Gnr: 97
Bnr: 248
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 182338958

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.


Oversiktskart for 97/248
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031151.99
Ø=568471.99
97 / 248
97 / 758
97 / 1005
97 / 684
97 / 942
97 / 1171
97 / 1172
97 / 255
97 / 254
97 / 962
97 / 803
97 / 809
97 / 810
97 / 768
97 / 1170
97 / 1169
97 / 356
97 / 253
97 / 620
97 / 260
97 / 432
97 / 897
97 / 771
7031100
97 / 258
97 / 195
97 / 1055
97 / 196
97 / 257
97 / 647
97 / 775
97 / 789
97 / 774
97 / 765
97 / 204
97 / 1152
97 / 284
97 / 568
97 / 262
97 / 766
97 / 815
97 / 797
97 / 194
97 / 546
97 / 971
97 / 193
97 / 205
97 / 285
97 / 776
97 / 245
97 / 192
97 / 821
97 / 28
7031000
97 / 1
97 / 354
97 / 189
97 / 190
97 / 1154
97 / 191
97 / 212
97 / 242
97 / 213
97 / 840
100m
N=7030966.88
Ø=568199.64
97 / 1094
97 / 727

7

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Holtermannsv. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf 07546375 - 546381
Telefax 07 546705

Sak nr.: DB 0993/89
Referansenr.: T/02645/89

B Y G G E T I L L A T E L S E

Aas Atle - Gjørsvik M
Finn Bergs veg 5-5B

7022 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid 10.00 - 15.30.

Trondheim 04.09.89

BYGGESTED : FINN BERGS VEG 5 G.nr. 00097 B.nr. 0248

BYGGHERRE : Aas Atle - Gjørsvik M

ARBEIDES ART : NYBYGG
BYGGETS ART : GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 25.07.89.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt, og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i plan- og bygningsloven.

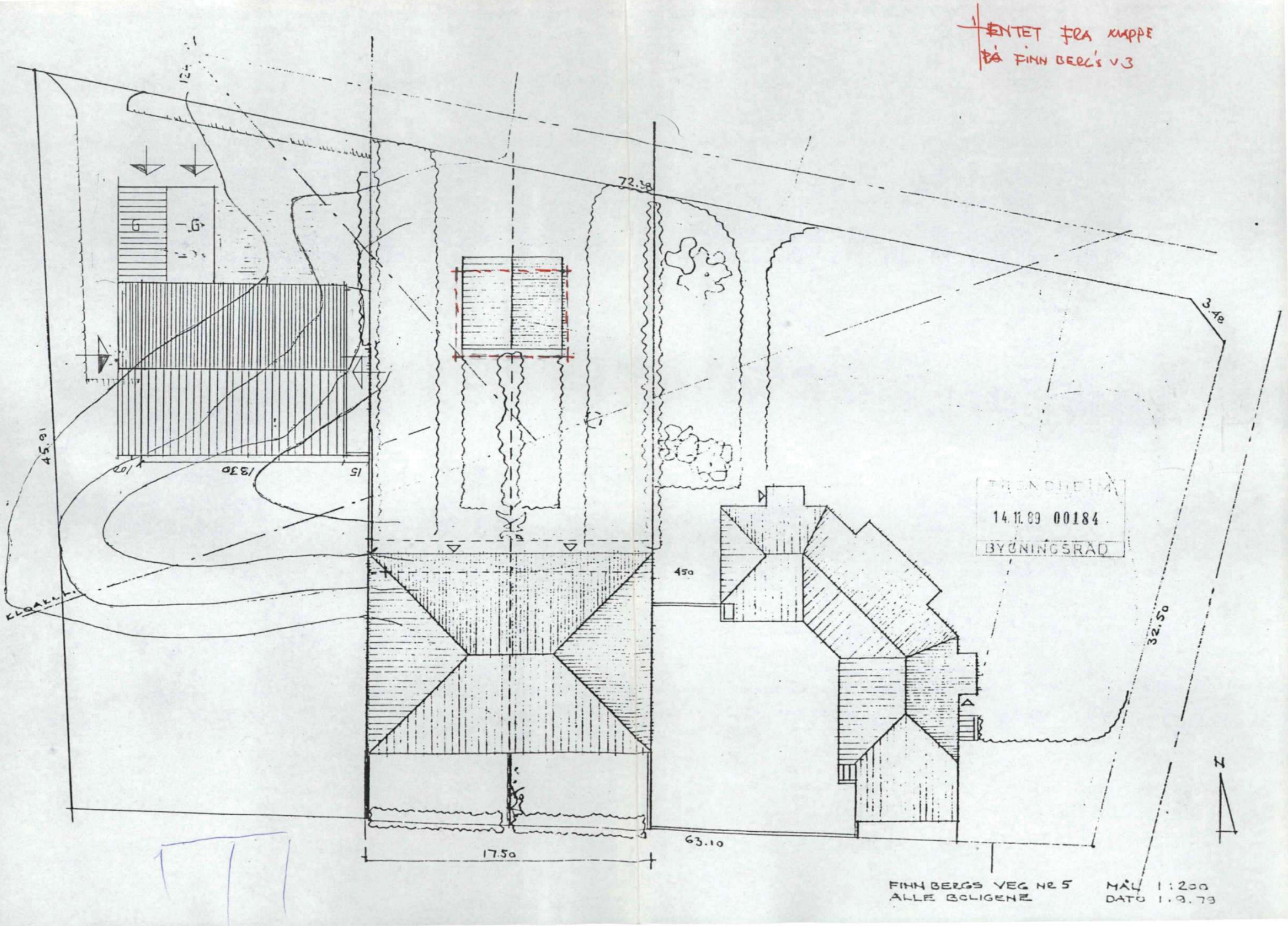
Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i plan- og bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. § 93 i plan- og bygningsloven.

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:
1. Når tomten er utgravd 2. Drenering er lagt 3. Råbygget er reist 4. Før isolasjon dekkes 5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

.....
fagsjef

.....

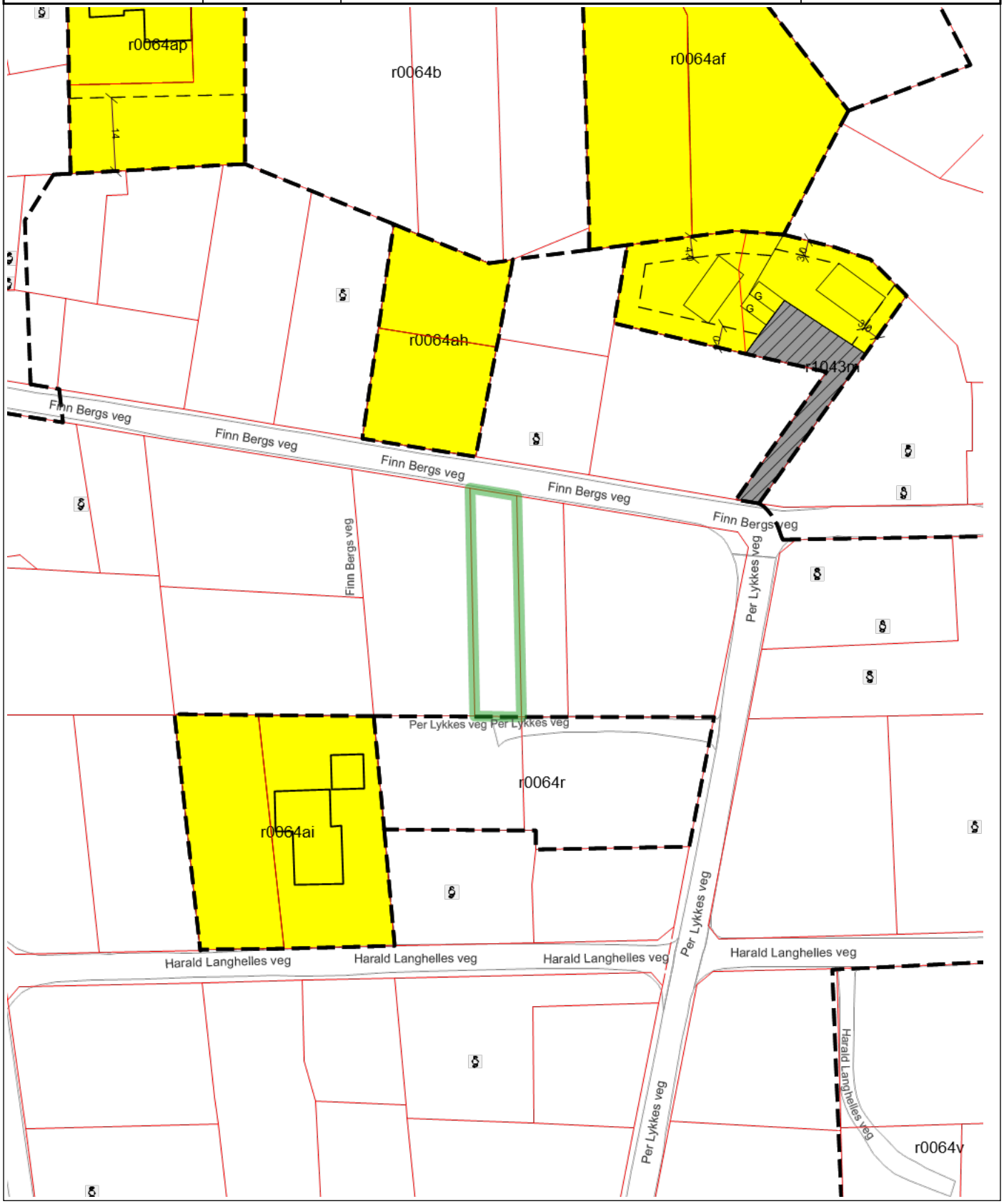

1 ENTET FRA KNAPPE
BÅ FINN BERG'S V.3
72.38
3.40
45.61
45.0
32.50
63.10
17.50
15
13.30
TRONDHEIM
14.11.89 00184
BYGNINGSRÅD
N
FINN BERGS VEG NR 5
ALLE BOLIGENE
MÅL 1:200
DATO 1.9.73

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 5 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Felles avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R64

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.57.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOEMSAUNET OG DELER AV HAVSTEIN, HOEM SØNDRE, HOEM NORDRE, MUNKVOLD, MUNKVOLDSAUNET M.FL.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog hvor det av terrengmessige grunner er ønskelig og det etter bygnigsrådets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra for større områder. Uthus og garasjer tillates ikke oppført frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for frittliggende plassering.

3. Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg, gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken eller naboer.

4. Det tillates ikke satt opp høyere gjerder enn 80 cm.

5. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter hvis husets form og størrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper. Før utbyggingen av en bygningsgruppe tar til, skal bygningsrådet bestemme bebyggelsens utforming (høyde, takfall etc.).

6. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

7. Butikker tillates ikke innredet andre steder enn bestemt i planen.

8. På de regulerte områder må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte leikeområder tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10 Områder som ikke er detaljregulert på planen, kan ikke bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for hele området.

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

12. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

13. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.

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

15. Med dette oppheves regulering av Munkvold gård stadfestet av departementet 5. oktober 1946 og gateregulering mellom Kyvannet og Rognheim st. stadfestet 9. januar 1926 i den plan som nå er stadfestet.

000

STABELLS VEG

Munkvold

Munkvold Vanførehjem

Hvalstein Kirke

Hoem søndre

Hoem nordre

Hoem seminar

Bjåsen skole

Munkvold

Munkvold

Ragnheim

Dalsæt

Bellevue

Sømåsen

Byåsen Menighetshus

Byåsen lærerbolig

Hoem

Hoem

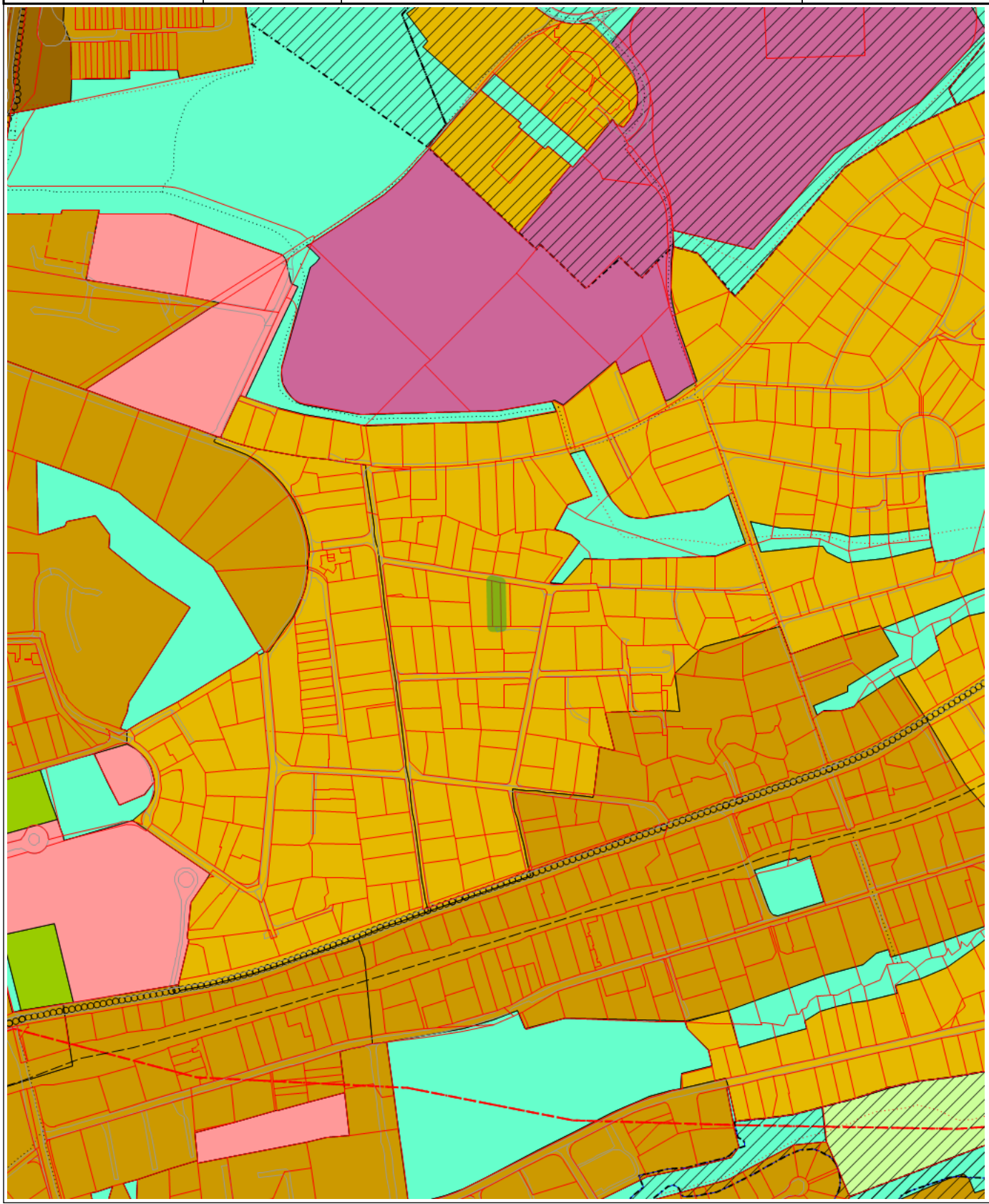
Hoem

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Finn Bergs veg 5 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1828/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Finn Andersen,
~~Tone Hesledalen~~
~~Stabolia v. 5~~
P.O. Boks 833,
7001 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Finn Bergs vei 5
BYGGHERRE	Tone Hesledalen
BYGGEARBEIDETS ART	Vert.delt tomannsbolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 16.10.1979
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget 4.9.1980
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Vert. delt tomannsbolig.
☐ for følgende del av bygg:

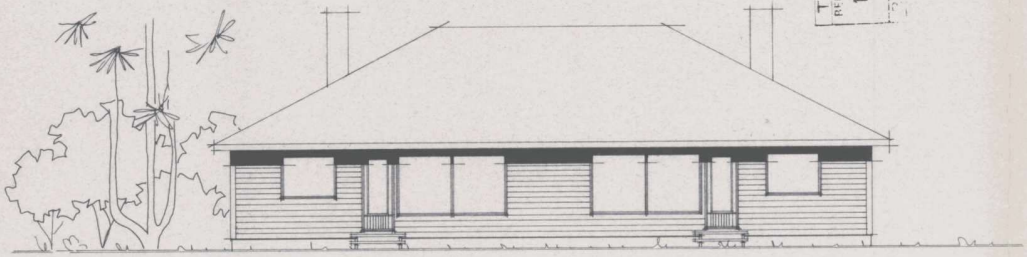
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

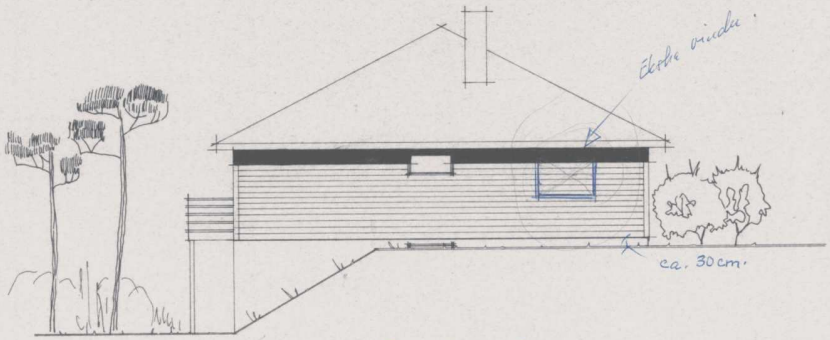
Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 24.9.1980.

Roy B. Dagbach.

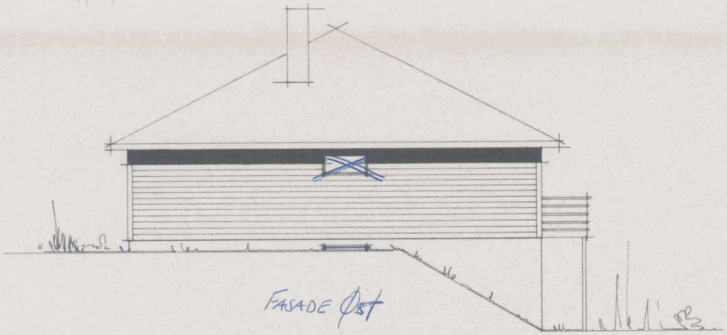
TRONDHEIM
BEHANDLET I LAV NOD
16.10.79 • 01828
BYGNINGSRÅD





FASADE VEST.





FASADE Øst

TRONDHEIM
BEHANDLET I LAV NOD
16.10.79 • 01828
BYGNINGSRÅD

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER		NOK	DATO

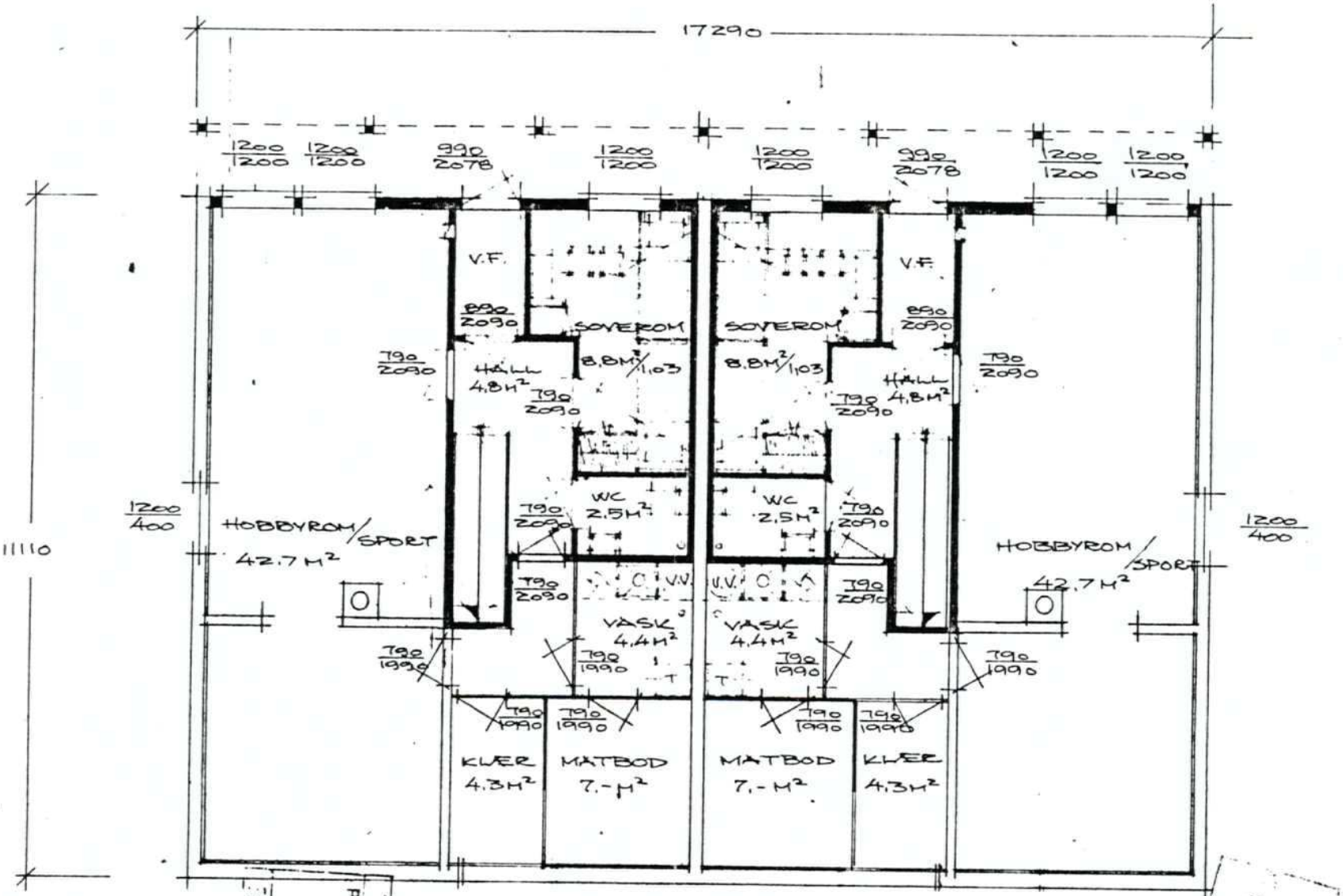
BLOCK 14 - TOMANNSBOLIG — FINN ANDERSSEN

KUNDETILPASSET — FINN BERGS V. 5B

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

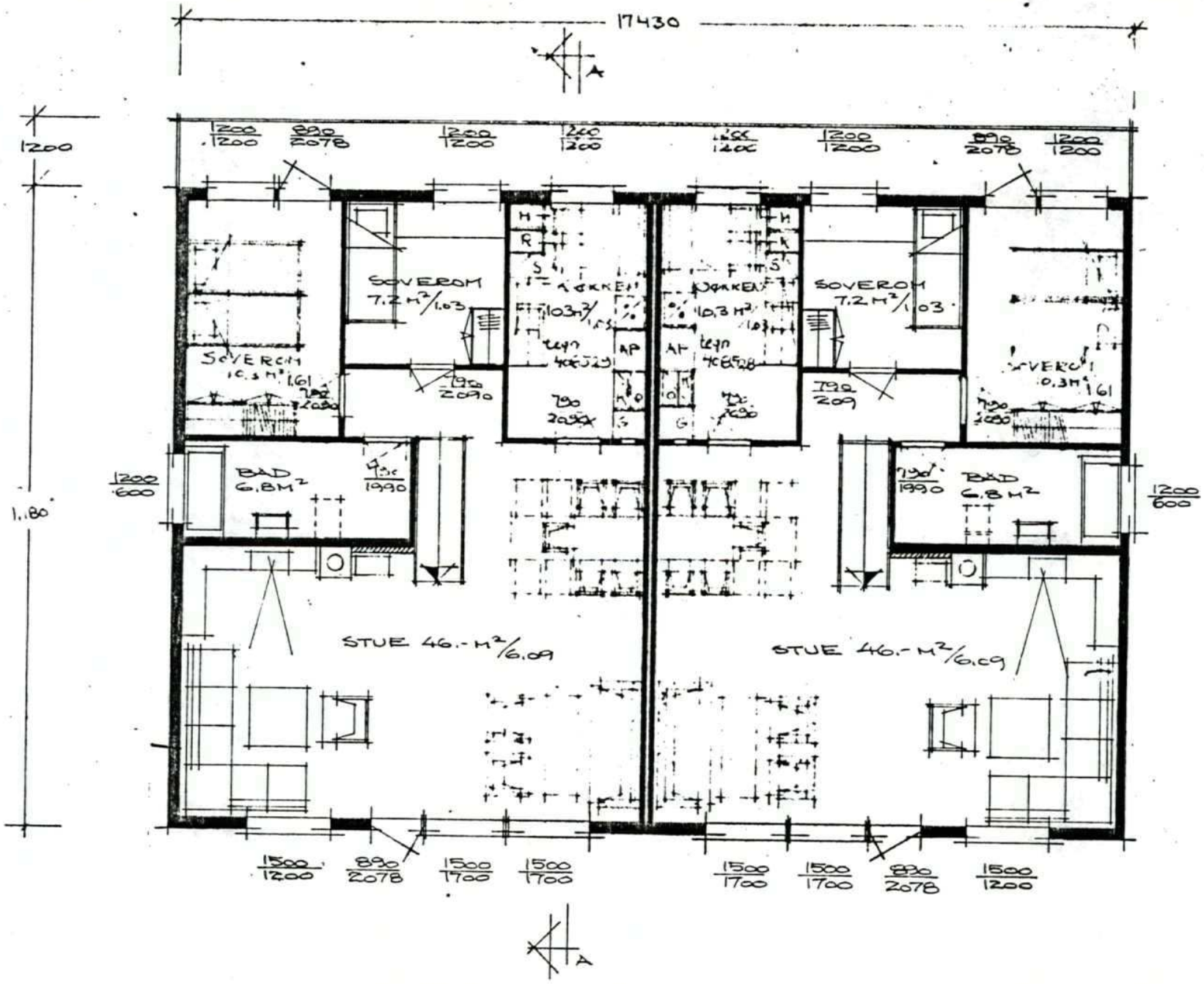
TEGN. Turid
KONTR.
MÅL 1:100
DATO 07.09.79.
TEGN. NR. 92139

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i.



TRONDHEIM
16.10.79 * 01828
BYGNINGSRÅD

HUSBANK


17430
A
1200
1.80
SOVEROM
7.2 M²/1.03
SOVEROM
10.3M²/1.61
BAD
6.8M²
STUE 46.- M²/6.09
SOVEROM
7.2 M²/1.03
SOVEROM
10.3M²/1.61
BAD
6.8M²
STUE 46.- M²/6.09
A

13/2 4094 46.

Kart- og oppmålingsforretning med skylddeling.

Gj./Gj./D.L. K.P. X- 263.
Oppm. jnr. 2938/45. T.P. I- 60.

Torsdag den 2. mai 1946 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, § 57, med tillegg slov av 20. august 1942 holdt

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING over 2732.30 m2. av gnr. 97 bnr. 1. Munkvold.

Parsellen har fått betegnelsen Havebyen L - 6.
Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver A/S Gråkallbanen.
Forretningen bestyrtes av bygningssjefen og utførtes av ing. L.G. Gjølme.
Kartvitne var Per Wennes.
Ved forretningen møtte: Selgerne A/S Gråkallbanen ved ing. I. Singsås, kjøperen Oskar Lynum.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler i meter Mot nordnordøst, nordøst og østsydøst til hovedbruket langs reg. gatelinje, henholdsvis: 72.38, 3.48 og 32.05, mot syd til Havebyen L - 1. gnr. 97 bnr. 192.- 63.10 og mot vest til Havebyen L - 5. gnr. 97. bnr. 196. - 45.91.

Arealet utgjør - 2732.30 m2.

Koordinatsystemets origo er i Nidaros domkirkes tårn. Nordretningen faller sammen med x-aksens positive retning.
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11 er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsforretning av bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmenn holdt

SKYLDDELING

til fastsettelse av skylden for parsellen.
Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til 16 øre.
Hovedbrukets gjenværende skyldmark: 4,01
Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.
Forretningen sluttet 11/12 - 1946.

Rolf G. Braun.

Kartvitne: L. G. Gjølme.
Per Wennes.

Skylddelingsmenn:
Hj. Øseteraas.
Anton Horneberg.

For oppmålingen	kr.	80.00
" kartets tegning	"	10.00
" kartvitnegebyr	"	10.00
" tingl. målebrev	"	6.60
Tilsammen	kr.	106.60

BYGNINGSSJEFEN 13/12-1946 STRINDA

Således å være utferdiget i overensstemmelse med kartprotokollen bekreftes:

1/9

Stempelmerke kr. 50.00.

Dagbok nr. 4790 49.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Skjøte.

Undertegnede A.s Graakalbanen erkjenner å ha solgt, likesom vi herved selger, skjøter og overdrar til herr Oscar Lynum, *født* 17/3 - 1890 *eiendommen* Havebyen L - 6, gnr. 97, bnr. 248 *av skyll* 16 *øre i Strinda tinglag.*

Kjøpesummen er kr. 4700,00. *Forøvrig skjer salget på følgende betingelser:*

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

Trondhjem, den 9. september, 1949.

A/S GRAAKALBANEN

I. V. Bjerkenes

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

Johannes Aamli

Ruth Jenssen

KA/JK

Finn Bergs veg 5

Nabolaget Hoem nordre/Munkvollaunet - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Rognheim Linje 9	6 min 0.5 km
Stabells veg Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	9 min 0.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	23 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 6.9 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	8 min 0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min 2.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

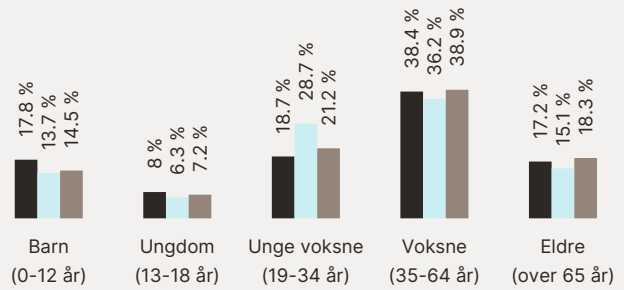
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-... 60 barn	9 min 0.7 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Rognheim PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Havstad	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk

Støynivået
Lite støynivå 90/100

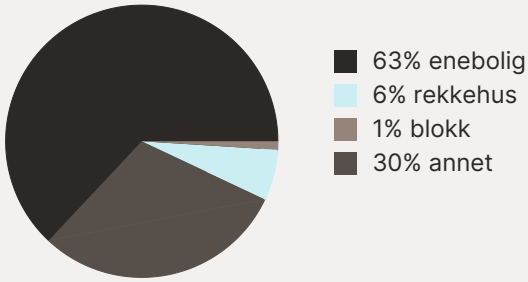
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Rognheim balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Gunnar Birchs veg, balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
3T-Byåsen	15 min
EasyFit Byåsen	17 min

Boligmasse



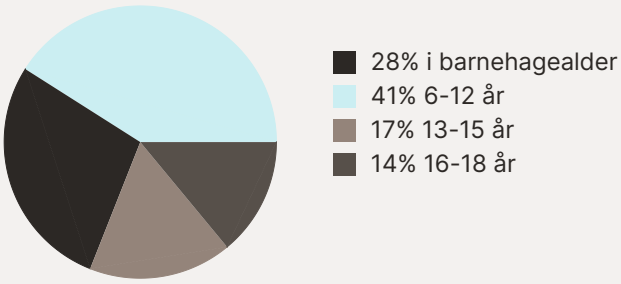
«Området er rolig, trygt og bra. Hyggelige naboer, variert alderssammensetning, noe varierende standard på infrastruktur.»

Sitat fra en lokalkjent

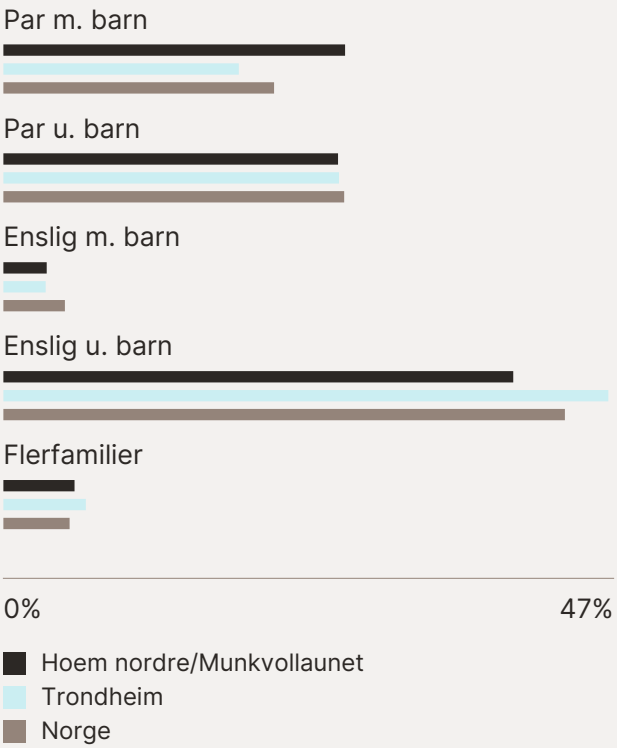
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	8 min
Vitusapotek Havstad Torg	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



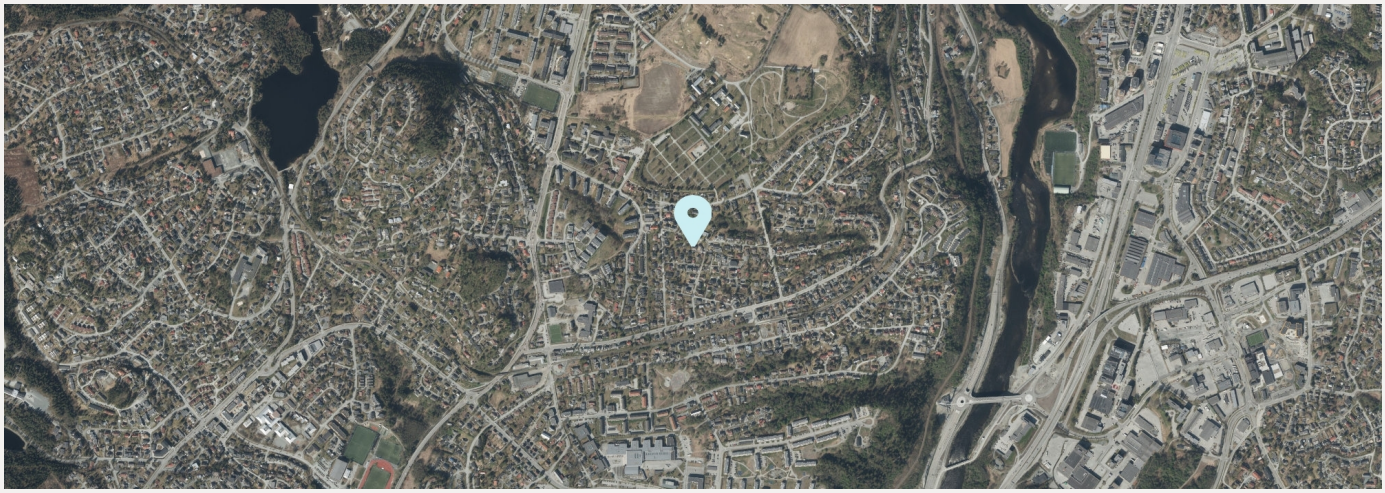
Familiesammensetning

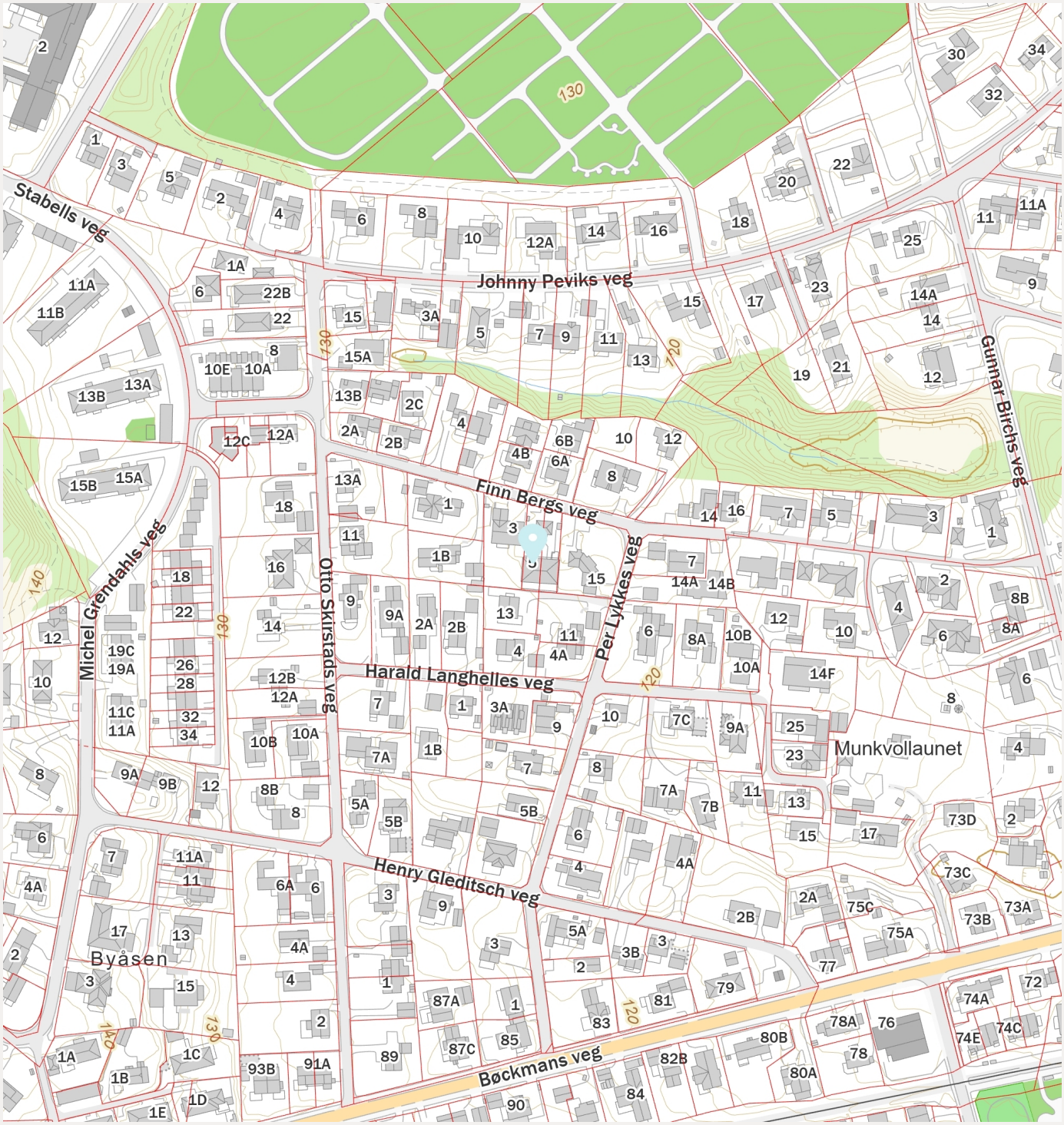


Sivilstand

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

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





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