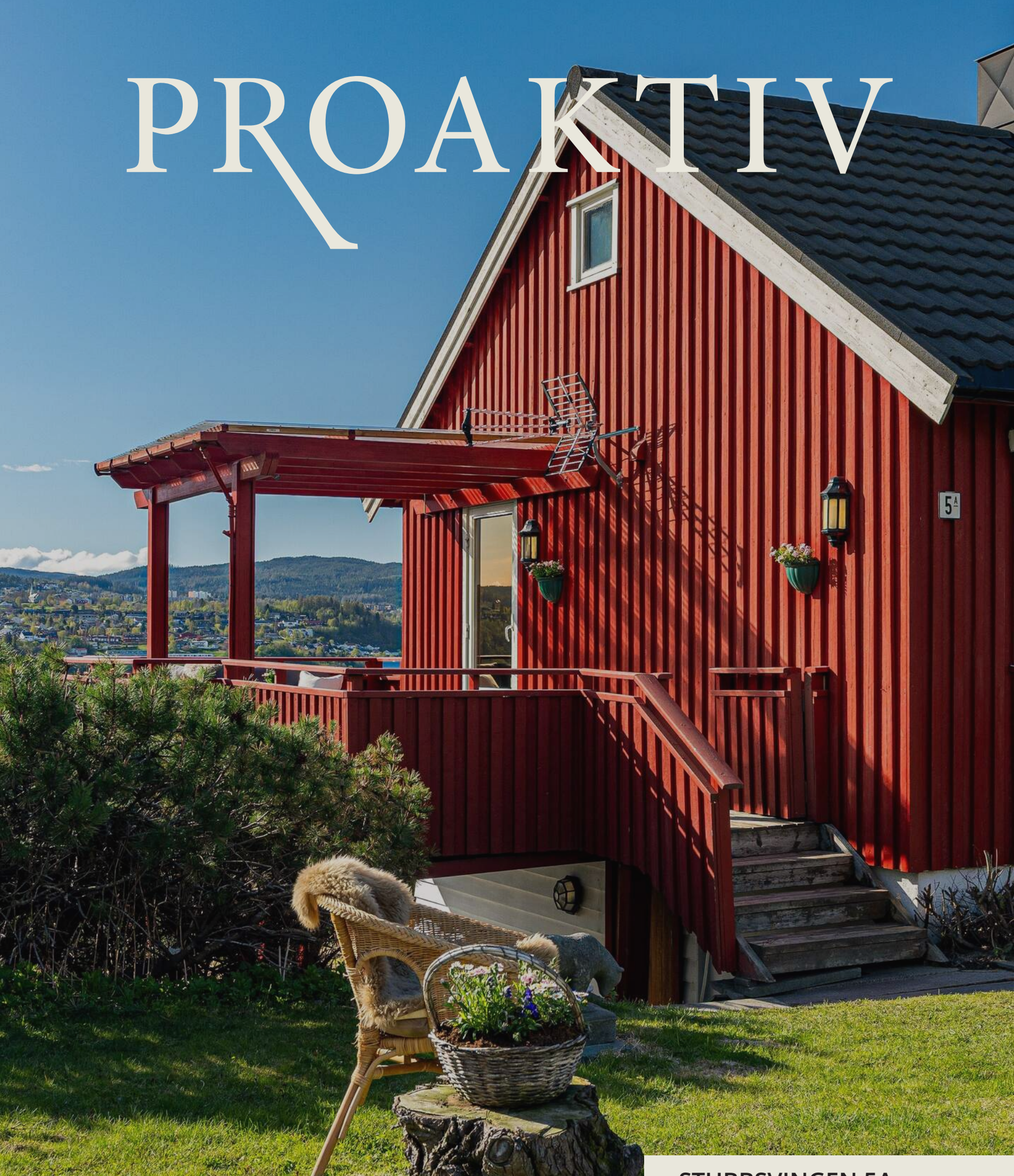


PROAKTIV



STUBBSVINGEN 5A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stubbsvingen 5A, 7036 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 185, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 18.990,-

Totalpris: 5.008.990,-

Kommunale avgifter: 19.926,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 4/3

BRA: 134 m²

BRA-i: 117 m²

BRA-e: 17 m²

Tomt: 482.5 m²

Energimerke: Rød G

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på oppstillingsplassen i forkant av denne.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	30	58	60
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
65	66	74	98
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
120			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående hjelpsom, ringte etter avtale og var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgpris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger."

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler som gjorde jobben som kjøper veldig enkelt! Gikk som smurt hele operasjonen. Kan varmt anbefale å bruke Christian Schjetne som megler og Proaktiv som megler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk innsats gjennom hele salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess."

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med planlegging og gjennomføring av salget som en ryddig prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Familievennlig halvpart på høydedrag med fantastisk utsikt, solrike uteområder og flott hage. Garasje.

Stubbsvingen 5A ligger på et høydedrag i et etablert og etterspurt boligområde.

Den attraktive plasseringen gir en åpen og luftig beliggenhet med vidstrakt utsyn vestover, og en eksponering som sikrer rikelig med sol gjennom dagen.

Området er rolig og oversiktlig, med et bomiljø som oppleves trygt og godt tilrettelagt for barnefamilier.

Halvparten er oppført i 1964 og går over én etasje med sokkel. Planløsningen er praktisk og familievennlig, med oppholdsrom i hovedetasjen og soverom samlet i underetasjen.

Boligen har eldre standard, men kombinasjonen av beliggenhet, planløsning og utsikt gir et fantastisk utgangspunkt for modernisering.

Christian Schjetne

Megler **Christian Schjetne**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



STUBBAN

Kommune: Trondheim / Område: STUBBAN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, veletablert og svært barnevennlig boligområde på Stubban. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstvilkår, noe som gjør dette til et populært sted å bosette seg. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Ukeshandelen kan gjennomføres på Bunnpris Stubban, som ligger 5 minutter unna i gangavstand. Det er også kort vei til Risvollan senter med dagligvare, frisør, tannlege og legesenter.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Astronomvegen Linje 10, 73, 74, 103, 112	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Selsbakk Linje R60	7 min 🚗 3.5 km
🚗 Breidablikk Linje 9	10 min 🚗 4.5 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 🚗 6.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Stubban PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

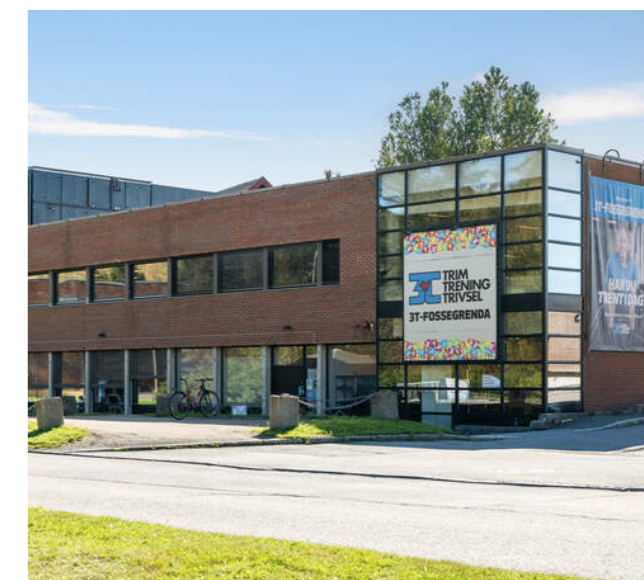
📧 Fossegrenda Senter	18 min 🚶
🏪 Boots apotek Risvollan	11 min 🚶

SPORT

⚽ Stubbsvingen balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Risvollan ballplass- grus Fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏟️ 3T-Fossegrenda	18 min 🚶
🏟️ 3T-Sluppen	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Bilbyn	15 min 🚶
🔌 Witro Bil Hurtigladdestasjon, Trondheim	16 min 🚶



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet, blant annet Motbakken barnehage, Fossegrenda barnehage og Stubban barnehage. Boligen sogner til Nidarvoll / Sunnland skole, som ligger 4 sykkelminutter unna.

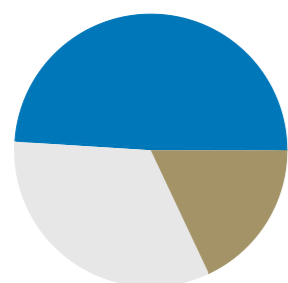
For den treningsinteresserte er det kort avstand til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Utleira Idrettslag tilbyr organisert idrett innen fotball, håndball, allidrett og langrenn. Idrettslaget drifter Utleirahallen med to håndballflater, styrketreningsrom, kafé og klubbhus. I tillegg er det gangavstand til 3T Fossegrenda og 3T Sluppen. Området byr også på kort avstand til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder i Estenstadmarka.



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Astronomvegen" ligger 10 minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 10 som går mellom Rate og Sæterbakken via sentrum. Med bil bruker man i overkant av 10 minutter til selve sentrumskjernen.

BOLIGMASSE



33% enebolig
18% rekkehus
49% annet





VELKOMMEN TIL STUBBSVINGEN 5A

Vi starter utendørs – du blir møtt av en flott eiendom med solrike uteområder.

Tomtestørrelse

482 m²

Parkering

Parkering i garasje og på oppstillingsplassen i forkant av denne.

Byggemåte

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført i én etasje over sokkel med delvis krypkjeller/ blindrom. Grunnmur oppført i betong/ betongstein. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform teknet med profilerte metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 2
TG2: 16
TG3: 3
TG-IU: 2

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsdeler med TG3

Bad

TG er satt pga. ikke tilgjengelig sluk og alder.

Vaskerom

TG er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og alder.

Støttemur

TG er satt pga. utglidninger.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

TG er satt pga. alder og registrerte avvik.

Grunnmur og fundament

TG er satt pga. stedvise riss/sprekker.

Krypkjeller

TG er satt pga. manglende mulighet for inspeksjon og risikokonstruksjon.



Terrasse / plattning

TG er satt pga. vær/aldningsslitasje og skjevhet ved utvendig trapp.

Vinduer og dører

TG er satt pga. alder og slitasje.

Yttervegger

TG er satt pga. aldrende/slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/utskiftninger og stedvis manglende musetetting.

Renner og nedløp

TG er satt pga. alder/over halvparten av forventet brukstid og stedvis malingsavfluss/rust.

Taktekking

TG er satt pga. alder og stedvis rust i takplater og beslag.

Etasjeskille og gulv på grunn

TG er satt pga. totalt avvik mellom 15 - 30 mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Ildsted/skorstein

TG er satt pga. at skorstein er innkledd/tildekt, riss/sprekk og ukjent historikk vedr. tiltak.

Kjøkken (overflater og innredning)

TG er satt pga. alder og stedvis bruksslitasje.

Toalettrom

TG er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Avløpsrør

TG er satt pga. alder.

Vannledninger

TG er satt pga. alder og slitasje.



Rom under terreng
TG er satt pga. indikasjoner på fukt i gulv mot grunn/vegger mot terreng, risikokonstruksjon og fuktmerker/svertesopp i panel på vaskerom.
Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon og loft
TG er satt pga. begrenset kontroll/delvis lukket konstruksjon.

Oljetank
I følge selgers representant er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert / undersøkt av undertegnede.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Tirsdag, 28. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

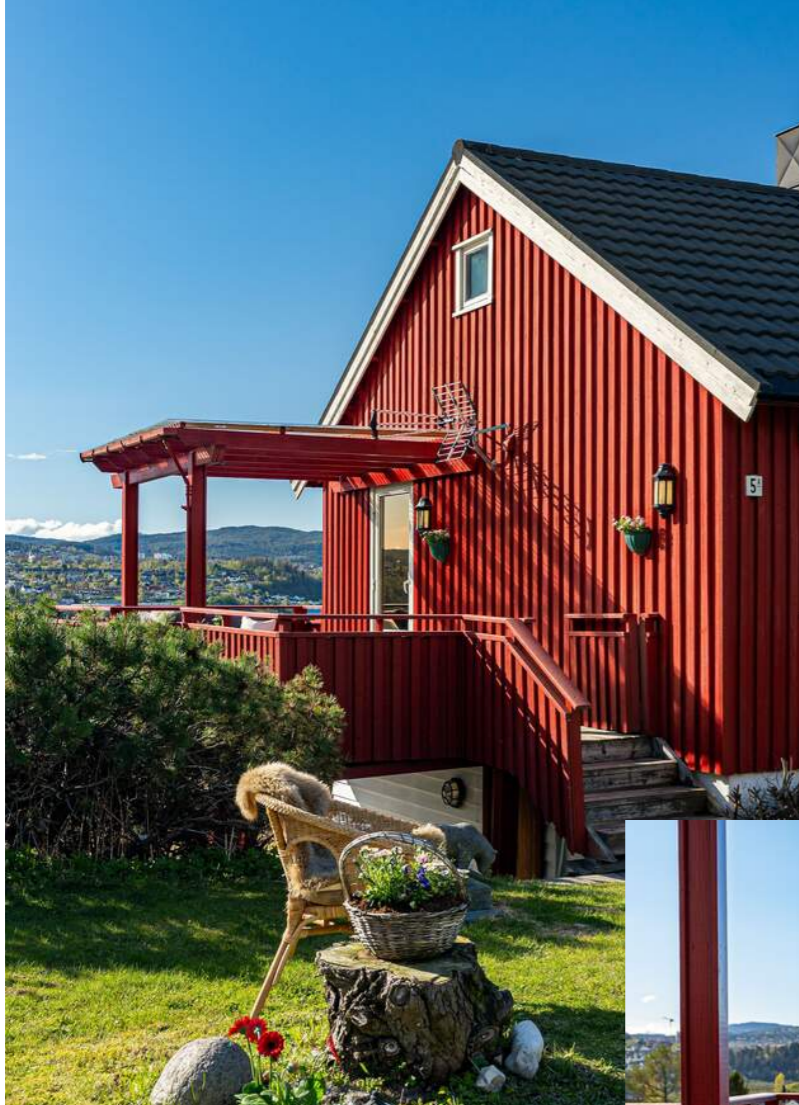
"Fortetning i avløpsrør. Full dekning fra forsikringselskap ifm. kostnader relatert til fortetningen. Dette skjedde i januar 2026."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

"2000: La inn nye avløpsrør i cirka år 2000, fra gate til hus."







FANTASTISKE UTEOMRÅDER TIL FINVÆRS-DAGER

Eiendommen har et innbydende uteområde med beplantninger og hage med plass til lek og aktivitet. Den solrike terrassen byr på fantastisk utsikt og gode muligheter for å nyte lange dager utendørs.









VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Tomten på 482,5 kvm er opparbeidet med plen, busker og bed som skaper et grønt og trivelig uterom. Trær gir en naturlig skjerming mot veien, og bidrar til en mer privat ramme rundt uteområdet. Fra hagen er det direkte adkomst til en sørvendt terrasse med glimrende solforhold. Her ligger forholdene godt til rette for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret. Bilen parkerer man i garasjen eller på oppstillingsplassen i forkant av denne.

Boligen går over én etasje med sokkel og har en funksjonell planløsning som skiller godt mellom oppholdsrom og private soner. Fra entréen kommer man inn i et romslig gangareal med god plass til yttertøy og oppbevaring, samt trappeløp ned til sokkeletasjen.

Hovedetasjen rommer boligens sosiale sone. Stuen er på ca. 30 kvm og har en god utforming som gir naturlige møbleringssoner for både sofagruppe og spise plass. Vinduer i to himmelretninger gir gjennomgående dagslys og en behagelig atmosfære.

Kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket fra stuen, samtidig som løsningen oppleves delvis åpen og gir en god flyt mellom rommene. Kjøkkenet har en utforming som egner seg til matlagning for store middagsselskaper, eller til det daglige bruket for en familie med behov for mye skap- og benkeplass. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr. Etasjen rommer også et praktisk toalettrom.

I sokkeletasjen finner man boligens private del. Et sentralt gangareal fordeler til tre soverom på henholdsvis ca. 8, 8 og 10 kvm. Rommene har gode størrelser og kan innredes etter familiens behov, enten som barnerom, gjesterom eller kontor. Etasjen inneholder også bad og vaskerom av eldre standard, hvor det må påregnes oppgraderinger. I tillegg er det to boder på ca. 3 og 3,5 kvm som gir nyttig lagringsplass.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 11 kvm

1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



FYLL INN



Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- 2015: Piperenoivering
- 2018: Oppgradert ildsted
- 2024: Byttet sikringsskap
- 2026: Byttet varmtvannsbereder







LUFTIG OG LYS

De store vinduene gir et fantastisk lysinnslipp, og beliggenheten i høyden sørger for privatliv og ingen innsyn.

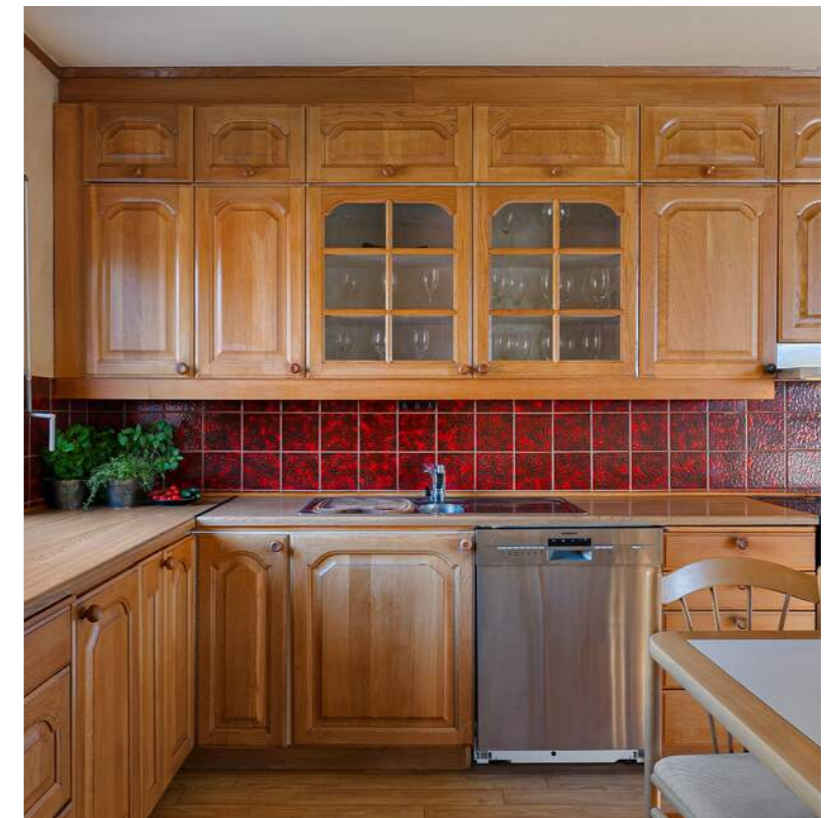






ROMSLIG KJØKKEN

Den delvis åpne planløsningen gir en naturlig flyt mellom stue og kjøkken, samtidig som kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket. Kjøkkenet er meget romslig og har rikelig med plass til et stort spisebord.





Praktisk toalett med servant.





Varmtvannsberederen på
vaskerommet ble byttet ut i 2026.





SOVEROM

Boligen kan by på tre soverom, oppmålt til 8 kvm, 8 kvm og 10 kvm. Rommene har gode størrelser og kan innredes etter familiens behov, enten som barnerom, gjesterom eller kontor.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.463.271,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.853.084,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

19.926,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, strøm, forsikring og tv/bredbånd. Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

Diverse

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat iht. krav.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en godkjent byggemelding datert 21. oktober 1963, og eiendommen er registrert som "tatt i bruk" 15. desember 1964 i kommunens matrikkelregister. Det foreligger en godkjent byggetillatelse for veranda datert 23. april 1998.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra august 1963 i oversendt byggesaksmappe. Rom benevnt som vaskerom er godkjent som "ved". Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent. Loft/takkonstruksjonen er vist med W-takstoler på snitttegning fra opprinnelig byggeår, noe som avviker fra dagens situasjon.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenninger vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.08.1965 - Dokumentnr: 8756

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0210a datert 29. oktober 1962. Reguleringsformålet er bolig.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 991 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 008 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Brit Eian

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr 62 400.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 61 440.

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:

Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,
Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00,
Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger
kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00,
Tilstandsrapport kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter
kr 30 667.

Totale kostnader kr 154 507.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
11.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Stubbsvingen 5A, 7036 TRONDHEIM

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stubbsvingen 5A	Stubbsvingen 5A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1964

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Løberg, Janne Eian

Selger

Eian, Anette

Selger

Gjerde, Solveig Eian

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannsbereder

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørfunn

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak Skiftet panel utvendig mot sør Piperovering

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 1

Side 2



Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aalmo AS Elektriker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

Side 3



11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortetning i avlopsrør. Full dekning fra forsikringsselskap ifm kostnader realtert til fortetningen. Dette skjedde i januar 2026.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
La inn nye avlopsrør i ca år 2000, fra gate til hus.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Kjøpt nytt ildsted i 2018
Total piperenovering i 2015

Side 4

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 45406206

Side 6

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Janne Løberg	2026-04-21	Solveig Eian Gjerde	2026-04-21

Identification
 Janne Løberg

Identification
 Solveig Eian Gjerde

Name	Date
Anette Eian	2026-04-21

Identification
 Anette Eian

Egenerklæringskjema

Signed by:

Janne Løberg	21/04-2026	BankID OIDC
Solveig Eian Gjerde	19:39:38	High
Anette Eian	21/04-2026	BankID OIDC
	20:21:02	High
	21/04-2026	BankID OIDC
	19:51:29	High

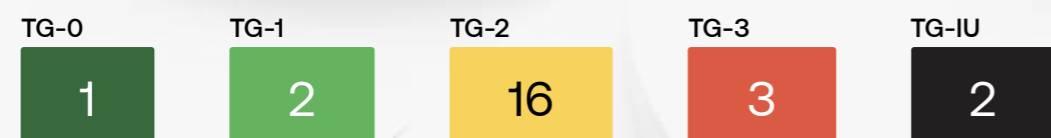
 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Stubbsvingen 5A 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1964
BRA: 134 m²
BRA-i: 117 m²
Rapportdato: 29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 77 BNR: 185

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Stubbsvingen 5A
7036 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 hvidevarer, 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.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/42245>

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

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilgjengelig sluk og alder.
Våtrom: Vaskerom - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og alder.
Støttemur	TG-3 er satt pga. utglidninger.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik.
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.
Krypkjeller	TG-2 er satt pga. manglende mulighet for inspeksjon og risikokonstruksjon.
Rom under terreng	TG-2 er satt pga. indikasjoner på fukt i gulv mot grunn/ vegger mot terreng, risikokonstruksjon og fuktmerker/ svertesopp i panel på vaskerom.
Balkong, terrasse, plattform	TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje og skjevhet ved utvendig trapp.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger og stedvis manglende musetetting.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og stedvis malingsavflask/ rust.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder og stedvis rust i takplater og beslag.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. at skorstein er innkledd/ tildekt, riss/ sprekke og ukjent historikk vedr. tiltak.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. alder og stedvis bruksslitasjer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder.
Innvendige overflater	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ delvis lukket konstruksjon.
Oljetank	I følge selgers representant er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert/ undersøkt av undertegnede.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra august 1963 i oversendt byggesaksmappe. Rom benevnt som vaskerom (hoveddel) er godkjent som "ved" (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er byggemeldt/ godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Loft/ takkonstruksjonen er vist med W-takstoler på snittegning fra opprinnelig byggeår, noe som avviker fra dagens situasjon.

Det er ikke fremlagt ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdiggattest i oversendt byggesaksmappe.

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm og åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm, horisontal avstand er større enn 5cm og det er ikke etablert håndløper langs på utvendig trapp ved inngang.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat iht. krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke etablert snøfangere, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
29.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Brit Eian

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Anette Eian

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@tft.no

Tittel:

Takstmann/ Byggmester

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring:

Frende Forsikring



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: Stubbsvingen 5A, 7036 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

77

Bruksnr:

185

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår:

1964 - Kilde: Matrikkel

Boligtype:

Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpert vertikaldelt tomannsbolig oppført i én etasje over sokkel med delvis krypkjeller/ blindrom. Grunnmur oppført i betong/ betongstein. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte metallplater. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass.

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 byggt teknisk 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	77	60 Romfordeling: Entré, gang inkl. trapp, wc, kjøkken, stue og bod.	17 Romfordeling: Garasje.	0	19
Kjeller	57	57 Romfordeling: Gang inkl. trapp, gang, 3 soverom, vaskerom, bad, kott og 2 bodar.	0	0	11
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	134	117	17	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	32	0	32
Totalt m²	32	0	32

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Eksempelbilde av forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

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

Oppsummering av drenering TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da det er etablert krypkjeller/ blindrom uten adkomst på deler av bygningen. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for svikt. Med bakgrunn i alder så er utvendig fuksikring trolig kun slemming/ gudron og det ble ikke etablert plast/ kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn på samme måte som i dag. Kontroll for verifikasjon av dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i tilgjengelig kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng, i tillegg til stedvis synlig mineralutslag/ saltutslag. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært optrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Ved en evt. omdrenering vil følgelig fukten reduseres, men ikke nødvendigvis opphøre. Terrengfall omkring boligen er relativt flatt, optimalt bør det være terrengfall fra boligen, i en avstand på ca. 3m fra grunnmuren og ut, rundt hele boligen. Dette for å unngå økt fuktbelastning mot grunnmur. TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se pkt. Rom under terreng og krypkjeller. Løpende vurdere å etablere terrengfall fra boligen, rundt hele boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong/ betongstein.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da det ikke ble foretatt innvendig kontroll i krypkjeller/ blindrom. Utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og deler av innvendig grunnmur er tildekt/ gjenkledd. Det ble registrert stedvise riss/ sprekker, synlig i bod ved trapp og ved utvendig ringmur. TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser som omtalt i pkt. Krypkjeller anbefales, for å kartlegge faktisk tilstand ved denne delen. Gjenpussing av riss/ sprekker anbefales, noe som også vil bidra til å kartlegge om dette er pågående eller tidligere forhold. Evt. tiltak vurderes deretter.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av krypkjeller TG-2

Det er etablert krypkjeller/ blindrom under deler av sokkeletasje. Det er synlige ventiler i ringmur ved soverom. Det ble ikke påvist noen adkomstmulighet og selgers representant var heller ikke kjent med at det var adkomst, bygningsdelen ble derfor ikke inspisert/ kontrollert. Krypkjeller/ blindrom er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skadet kan oppstå. TG-2 er satt pga. manglende mulighet for inspeksjon og risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales i den forbindelse, for å kartlegge faktisk tilstand ved bygningsdelen og tilstøtende konstruksjoner. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.4 Rom under terreng



Fuktmerker/ svertesopp i panel på vaskerom.



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?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Sokkeletasjen ligger delvis under og i mot terreng. Vaskerom har utlektede vegger med panel mot terreng. Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under/ mot terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrykk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i gulv mot grunn og fritt eksponerte yttervegger mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i utlektet vegg mot terreng på vaskerom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det bemerkes fuktmerker/ svertesopp i nedre del av panel. TG-2 er satt pga. indikasjoner på fukt i gulv mot grunn/ vegger mot terreng, risikokonstruksjon og fuktmerker/ svertesopp i panel på vaskerom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få full visshet om tilstanden på utlektede konstruksjoner mot terreng og krypkjeller, må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. Lagring av fuktømfindtlige varer bør unngås/ gjøres med forsiktighet. Jevnlig tilsyn og kontroll mtp. negativ utvikling anbefales. Ved evt. endret bruk av kjeller må evt. fuktsikringstiltak påregnes og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue og platting ved inngang til sokkel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selgers representant opplyser at terrassen ble etablert i ca. 2000. Ukjent årstall på platting ved sokkeletasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det ble registrert stedvis værslitasje på terrassebord og rekkverk. Terrasse har skjevheter ved utvendig trapp. TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje og skjevhet ved utvendig trapp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales. Oppretting av skjevheter må påregnes.</p>	

6.6 Vinduer og dører

 <p>Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavlass på stuevindu.</p>	
Beskrivelse	Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stuevindu fra 1986, vindu på kjøkken og terrassedør fra 1997 i følge datostempling i glass. Ytterdør opplyses å være skiftet, men med ukjent årstall. Resterende vinduer og dører fremstår fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
 <p>Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavlass på terrassedør og katteluke.</p>	
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer. Vinduer bærer generelt preg av alder. Det ble registrert stedvis slitasje/ malingsavlass. Pakninger til kjøkkenvindu og terrassedør er harde, noe som medfører begrenset tetting. Det er etablert katteluke i terrassedør, noe som medfører redusert isolasjonsevne. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger er påregnelig. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftninger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.</p>	

6.7 Yttervegger



Eksempelbilde av slitasjegrad.



Eksempelbilde av råteskadet kledning.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
<p>Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert stedvis manglende musetetting.</p> <p>Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Generelt bærer kledningen preg av alder/ slitasje og har stedvis soltørket/ oppsprukne kledningsbord og punktvis råteskader. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.</p> <p>TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger og stedvis manglende musetetting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Etablering av musetetting der dette mangler, anbefales.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selgers representant opplyser at renner og nedløp ble oppgradert på 1990 tallet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp TG-2	
<p>Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ rust.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og stedvis malingsavflass/ rust.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rengjøring/ vedlikehold for å opprettholde god avrenning anbefales. Overflatebehandling ved områder med rust anbefales, for å bremse videre utvikling.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-IU	
<p>Det er adkomst til loftsrom via luke i himling fra gang i 1. etg. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset pga. lagrede gjenstander og store deler av loft/ takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspærre på deler med lukket del av konstruksjonen. Det er etablert kaldtloft over garasje med adkomst via luke i vegg. Kontrollen ble noe begrenset grunnet stedvis lagrede gjenstander. Ingen synlige tegn eller symptomer på skader ble registrert på synlige deler av loft. Det ble registrert stedvis fuktmerker i taksperre på loft over garasje. Det ble foretatt fuktmåling i dette området uten å registrere symptomer på avvik og er trolig fra tidligere forhold.</p> <p>TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ delvis lukket konstruksjon.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales, spesielt på deler som er innkledd/ isolert mtp. materialvalg, evt. lufting/ oppbyggingsmetode.

6.10 Takteking



Eksempelbilde av rust på beslag til skorstein.



Eksempelbilde av rust på takplater.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selgers representant opplyser at taktekingen ble oppgradert i ca. 1990 tallet, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking **TG-2**

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra takstige til skorstein. Det ble registrert stedvis rust/ malingsavflask i beslag og enkelte takplater. TG-2 er satt pga. alder og stedvis rust i takplater og beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Evt. ytterligere kontroll bør sees i sammenheng med kontroll på loft/ takkonstruksjonen.



Eksempelbilde av rust på beslag og renner.

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 ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 20mm. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe uøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Selgers representant opplyser at ildsted ble skiftet i 2018, uten at dette er ytterligere dokumentert.</p> <p>Skorstein synes å være rehabilitert med nytt røykrør, men med ukjent historikk. I sokkeletasje er skorstein tildekt med tapet, men det ble registrert riss/ sprekk fra ene soverommet da tapeten er delvis løsnet. Krav til antall tilgjengelige sider avhenger om skorstein er rehabilitert. Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon.</p> <p>TG-2 er satt pga. at skorstein er innkledd/ tildekt, riss/ sprekk og ukjent historikk vedr. tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann/ feiervesen.</p>	

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-2
<p>Selgers representant opplyser at kjøkkeninnredning ble oppgradert i ca. 1987. Det ble registrert stedvis noe bruksslitasje. TG-2 er satt pga. alder og stedvis bruksslitasje.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Innredningen vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.</p>	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Dagens bruk er kontrollert mot tegninger fra august 1963 i oversendt byggesaksmappe. Rom benevnt som vaskerom (hoveddel) er godkjent som "ved" (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er byggemeldt/ godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Loft/ takkonstruksjonen er vist med W-takstoler på snittegning fra opprinnelig byggeår, noe som avviker fra dagens situasjon.</p>	
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
<p>Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i oversendt byggesaksmappe.</p>	
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
<p>Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm og åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm.</p>	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm, horisontal avstand er større enn 5cm og det er ikke etablert håndløper langs på utvendig trapp ved inngang.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat iht. krav.</p>	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det er ikke etablert snøfangere, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<p>Ingen vesentlige skader utover noe rustdannelse ble registrert.</p>	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Selgers representant opplyser at toalettet ble skiftet i 2025. Rommet forøvrig fremstår fra opprinnelig byggeår. Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilluft. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk og tilluft.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Avløpsrør har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Selgers representant opplyser at det avløpsrør har gått tett flere ganger, og det opplyses at i 2026 så ble det foretatt kamerainspeksjon og spyling av avløpsrør som følge av dette. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er etablert en eldre stoppekran på vaskerom i sokkeletasje, denne ble ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasje. TG-2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Utskifting av eldre stoppekran anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.	

6.18 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?	Nei
Boligen selges som et dødsbo og selgers representant har derfor ikke direkte kjennskap til historikk. Det ble fremvist samsvarerklæring for "Rehab sikringsskap: OV 2x40A,JFA 20A+16A+16A+10A+10A+Overspenningsvern. Legge opp kurs til stue, 2 dobbel uttak. Legge opp kurs og montere reflektorovn på bad i sokkel. Bytte spillarmatur m/stikk på bad i sokkel." datert 05.01.2024 og samsvarerklæring for "Feilsøk og bytte stikk i garasje." datert 16.03.2023. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarerklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
På bakgrunn av manglende fullstendig historikk kan det ikke med sikkerhet fastslås om samsvarerklæringer foreligger for alt arbeid utført etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, 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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Antall kurser er ikke i samsvar med kursfortegnelse.</p> <p>Til orientering kom det krav i 2014 om at beredere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.</p> <p>På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.</p>	

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
I følge selgers representant er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert/ undersøkt av undertegnede.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2025
Størrelse	190 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.22 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Selgers representant opplyser at badet ble oppgradert på 1980 tallet, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Badet har flis på gulv og vegger. Av utstyr er det etablert badekar, servant, toalett og naturlig ventilering. Rommet bærer generelt preg av alder og forventet brukstid har passert. Ved enkel nivellering ble det registrert fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluket er ikke tilgjengelig for kontroll da slukrist er fastmontert. Badekar har avløp ført direkte i gulv. Badekar ble ikke demontert og kontroll under badekar ble derfor begrenset. Flis mot badekar har stedvis løsnet.</p> <p>Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger mot badekar/ dusjsone ikke er tilgjengelig/ grenser mot yttervegg og mur/ betongvegg. For videre omtale vedr. fukt, se pkt. Rom under terreng og pkt. Drenering.</p> <p>TG-3 er satt pga. ikke tilgjengelig sluk og alder.</p>	
Anbefalte tiltak	
<p>Fritt vann på gulv og vegger bør unngås i påvente av en oppgradering, som må planlegges og påregnes. For å avdekke type sluk og tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser. Omtalte forhold i pkt. Drenering og Rom under terreng må sammenstilles ved ny oppbygging. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndtverker.</p>	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Selgers representant opplyser at vaskerommet ble oppgradert på 1990 tallet, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Rommet har flis på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det etablert skyllekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og naturlig ventilering. Rommet har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Ved enkel nivellering ble det registrert fall til eldre støpejernssluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres ikke synlige tegn til bruk av tettesjikt i sluk eller ved rørforinger i gulv. Det ble foretatt hulltaking på vaskerom ifbm. hulltaking i rom under terreng. Det ble ikke påvist fukt ved kontrollpunktet, men panel i samme område har fuktmerker/ svertesopp. Se pkt. Rom under terreng og drenering for videre omtale. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og alder.</p>	
Anbefalte tiltak	
<p>Fritt vann på gulv/ vegger må unngås i påvente av en oppgradering, som bør planlegges og påregnes. Omtalte forhold i pkt. Drenering og Rom under terreng må sammenstilles ved ny oppbygging. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.</p>	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.24 Innvendige overflater

Beskrivelse	
Innvendige gulv, vegg og takoverflater.	
Oppsummering	TG-2
<p>Innvendige overflater bærer generelt preg av alder/ slitasje. Det ble registrert blant annet sprekke i strekketak i 1. etg, stedvis løst gulvbelegg og nikotin/ sotmerker i himling i 1. etg. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgraderinger må påregnes.	

6.25 Garasje

Beskrivelse
<p>Det er etablert en garasje i tilknytning til boligen, oppført i én etasje + loft. Garasjen har støpt gulv, vegger oppført i tre, med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er etablert en vippeport i tre. På grunn av lagrede gjenstander ble innvendig inspeksjon begrenset. Det ble registrert sprekker i betonggulv og mindre deler har begynt å løsne. Tiltak må påregnes. Ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke faktisk tilstand. Garasjen er ikke videre vurdert av undertegnede. For omtale av utvendig kledning/ taktekking o.l. se rapportens øvrig beskrivelse.</p>

6.26 Støttemur



Eksempelbilde av utglidning/ skade.

Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur i stablestein ved utvendig trapp under terrasse.	
Oppsummering	TG-3
<p>Støttemur har skjevheter og større utglidninger, trolig pga. jordtrykk/ telebelastning. TG-3 er satt pga. utglidninger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak/ utskifting må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.</p>	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000



6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Skorstein over tak
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest


			
Adresse Stubbsvingen 5A, 7036 TRONDHEIM			
Dato for energimerking 29.04.2026		Merkenummer Energiattest-2026-288719	
Bygningskategori Småhus		Bygningsnummer 182756768	
Gårdsnummer 77		Bruksnummer 185	
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 1964	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 134,0 m ²	Oppvarmet bruksareal 117,0 m ²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
374,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
389,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 464 kWh



































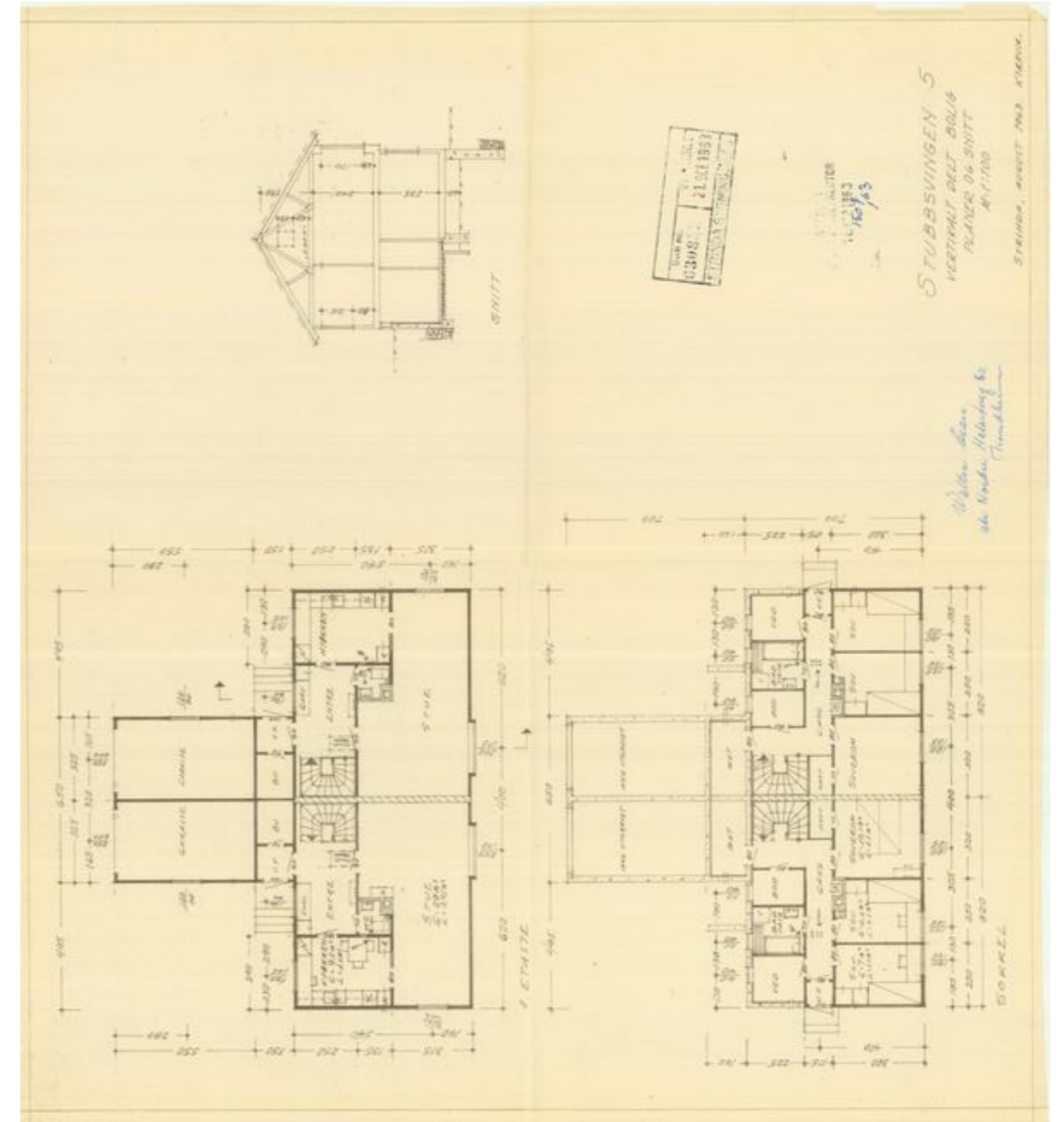
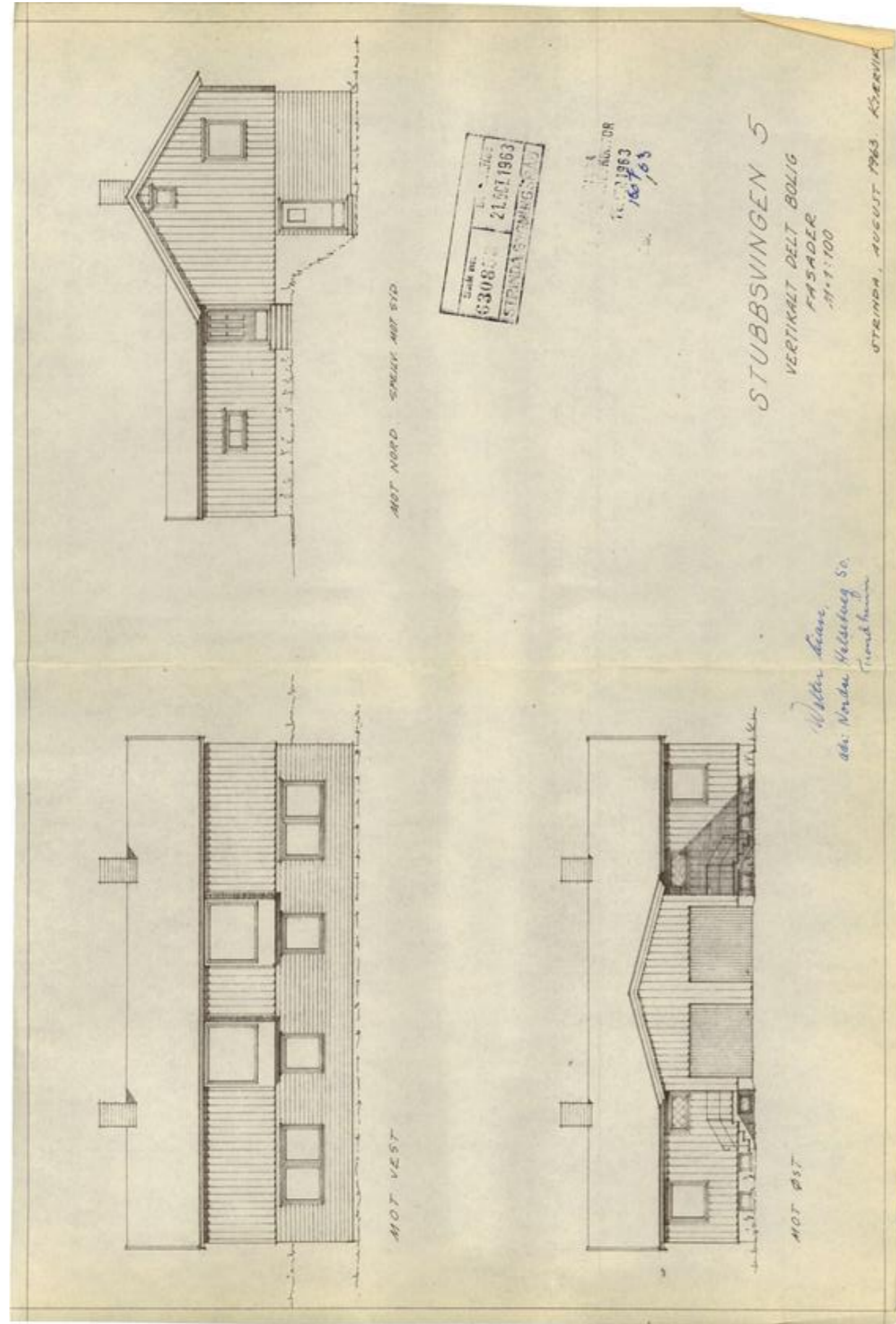
Stubbsvingen 5A, 7036 TRONDHEIM


Detaljer

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



Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				





Attestert kopi av dok.nr. 1965/8756/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:30

Side 1 av 1

Dok.nr. 8756 dagbokført 19/8.65
Trondheim byskriverembete

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Stubbsvingen 5 77/185	Trondheim	Kolbjörn Storli
Stubbsvingen 5 a 77/185 <i>gnr. 77 bnr. 185</i>	Trondheim	Walter Eian

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

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

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

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

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

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

Trondheim den 28/5-65

Walter Eian _____ K. Storli _____

Til vitterlighet :

Magnar Ramo _____ Ola Moum _____

10-61

RØRFUNN a.s

Eian
Stubbsvingen 5A
7036 Trondheim

Deres ref.:
Janne Eian Løberg

Vår ref.:
NHL

Dato:
11.05.2026

Tilbud på bad og vaskerom i Stubbsvingen 5A

Vi takker for forespørselen og oversender tilbud iht avtale.

Sammenstilling

BAD	
Rørlegger	Kr. 84.250,-
Innredning/utstyr bad	Kr. 27.735,-
Elektriker	Kr. 18.975,-
Snekker	Kr. 230.766,-

Sum bad **Kr. 361.726,- inkl mva**

VASKEROM

Rørlegger	Kr. 62.500,-
Elektriker	Kr. 19.663,-
Snekker	Kr. 123.298,-

Sum vaskerom **Kr. 205.461,- inkl mva**

Sum totalt: **Kr. 567.187,- inkl mva.**

Rørfunn AS, Postboks 1673 Nardosletta, 7430 Trondheim
post@rorfunn.no, tlf: 980 11 111, org.nr 974 437 589

Side 1 av 3



Vi har medtatt følgende:

RØRLEGGERARBEID

- Rigg og drift/FDV-dokumentasjon.

BAD

Rørarbeid

- Demontering og plugging av eksisterende utstyr.
- Utskifting av sluk.
- Fremlegg av vannledninger til nytt rør i rør-system.
- Omlegg av eksisterende rør.
- Tilpasning av avløp til nytt utstyr.
- Montering av utstyr.
- Montasjedeler.
- Meisling.

Pris kr. 84.250, - inkl. mva.

Innredning/utstyr

- iht vedlegg.

Pris kr. 27.735, - inkl. mva.

VASKEROM

Rørarbeid

- Demontering og plugging av eksisterende utstyr.
- Utskifting av sluk.
- Fremlegg av vannledninger til nytt rør i rør-system.
- Omlegg av eksisterende rør.
- Tilpasning av avløp til nytt utstyr.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Montering av utstyr.
- Montasjedeler.
- Provisorisk tilkobling montering av varmtvannsbereder.
- Meisling.

Pris kr. 62.500, - inkl. mva.

ELEKTROAREBID

- Pris iht vedlegg + 10% påslag.

Pris kr. 38.638, - inkl. mva.

SNEKKERARBEID

- Pris iht vedlegg + 10% påslag.

Pris kr. 354.064, - inkl. mva.

Rørfunn AS, Postboks 1673 Nardosletta, 7430 Trondheim
post@rorfunn.no, tlf: 980 11 111, org.nr 974 437 589

Side 2 av 3



Forbehold/presiseringer:

1. Prisen er basert på dagens situasjon, og vi tar vanlig forbehold om prisstigning.
2. Vårt tilbud er gyldig i 30 dager fra 11 mai.

Vi håper at vårt tilbud er av interesse og skulle det være noen uklarheter vennligst ta kontakt med undertegnede.

Tilbud må bestilles skriftlig.

Med vennlig hilsen

Nina Hagerup-Lyngvær
Daglig leder

Rørfunn AS, Postboks 1673 Nardosletta, 7430 Trondheim
post@rorfunn.no, tlf: 980 11 111, org.nr 974 437 589

Side 3 av 3



Rørfunn AS

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref:

André Forbregd

Sted/dato:

Trondheim 11. mai 2026

TILBUD STUBBSVINGEN 5A

Viser til befarung, og har gleden av å tilby følgende:

Rigg/drift
Dokumentasjon
Demontering

Bad

- Varmekabel ca 3,5m2
- Termostat
- 1 stk takpunkt
- 1 stk takplafond LED
- Bryterpanel
- 1 stk. fremlegg/tilkobling speilbelysning
- 1 stk stikkontakt ved speil

Pris kr. 13.800,- eks.mva.**Vaskerom**

- Varmekabel ca 3m2
- Termostat
- 1 stk takpunkt
- 1 stk takplafond LED
- 1 stk stikkontakt
- 1 stk ny kurs 15A og stikkontakt til vaskemaskin
- 1 stk tilkobling VVB, eksisterende kurs
- Omlegg jording

Pris kr. 14.300,- eks.mva.

Tilbudet er gyldig i 60 dager

Håper De er tjent med tilbudet og skulle De ha spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Berg & Wigum AS

Daglig Leder
André Forbregd

Berg & Wigum A/S
Hornebergveien 10
7038 TRONDHEIM

Telefon
73 53 76 00

E-mail adresse:
andre@bw.no

Org. nr:
929425677



Til: Arvid Løberg
Att: Arvid Løberg

06.05.2026

Knut Erik Buvarp

Anbud Nr **14437****Anbud**

Ang: Tilbud på bad med flis og vaskerom
med plater på vegger

F.nr

980568806 mva

Post	Masse	Enh.	Beskrivelse	Enhetspris	Sum
			Bad		
	1,0	stk	Rigg og drift ,bortkjøring av avfall til godkjent deponi	20 500,00	kr 20 500,00
	1,0	Rs	Rigg og drift murer	3 250,00	kr 3 250,00
			Bad gulv		
	3,5	RS	Utmeisling av påstøyp på ca 5 cm	1 550,00	kr 5 425,00
	1,0	stk	Div tilpassing av før og etter slukbytte	2 356,00	kr 2 356,00
	3,5	m2	Legging av 1 lag gulv spon	735,00	kr 2 572,50
	7,5	m2	Varmeplater, Underlagsmatte for kabel	550,00	kr 4 125,00
	11,0	m	Ekspansjonslist mot vegg før avretting	95,00	kr 1 045,00
	3,5	m2	Tynnavretting < 2,0/3,5cm tykkelse	994,00	kr 3 479,00
	3,5	m2	Flislegging, medtatt gulvflis til 500,- eks mva)	1 765,00	kr 6 177,50
	1,5	m2	levering og montering av mosaik flis i durs sone pris pr m2 1200 eks mva	2 257,00	kr 3 385,50
	3,5	m2	Levering og montering av membran duk	997,00	kr 3 489,50
	1,0	stk	Lokalt fall i dusjsone	2 895,00	kr 2 895,00
			Vegg		
	18,0	m2	Riving av kledde vegger inn til bindigsverk	420,00	kr 7 560,00
	11,0	stk	Slukmansjett,slukrist,stosett, gjennomf.mansjett	231,00	kr 2 541,00
	2,6	m	levering og montering av utvendig list	750,00	kr 1 950,00
	18,0	m2	Oppbygging av vegger klargjort for mebam på innerveggene	790,00	kr 14 220,00
	18,0	m2	Heltekking av vegger med membran duk	997,00	kr 17 946,00
	18,0	m2	Flislegging, flis beregnet på vegg til 500,-eks mva fuging og silicone	1 765,00	kr 31 770,00
	1,0	stk	Bytt av kompakt hvit dør ink foringer og listverk	7 241,00	kr 7 241,00
	1,0	Rs	Fuging mellom tak og vegg	2 500,00	kr 2 500,00
	3,5	m2	Nedforing av tak mont av tak ess plater 60*120 hvite	952,00	kr 3 332,00
	1,0	stk	Innkassing av Wc innbygd	7 200,00	kr 7 200,00
	1,0	rs	Bytt av vindu til et 60*40 fast karm flis lagt rundt vinduet	12 870,00	kr 12 870,00

Denne side
SUM
MVA
TOTAL

kr 167 830,00

Post	Masse	Enh.	Beskrivelse	Enhetspris	Sum
			Sum overført		kr 167 830,00
			Vaskerom		
1,0	stk		Bortkjøring av avfall til godkjent deponi	10 500,00	kr 10 500,00
			Gulv		
3,0	RS		Utmeisling av påstøyp på ca 5 cm	1 550,00	kr 4 650,00
1,0	stk		Div tilpassing av før og etter slukbytte	2 356,00	kr 2 356,00
3,0	m2		Varmeplater, Underlagsmatte for kabel	550,00	kr 1 650,00
11,0	m		Ekspanjonslist mot vegg før avretting	95,00	kr 1 045,00
3,0	m2		Tynnnavretting < 2,0/3,5cm tykkelse	994,00	kr 2 982,00
3,0	m2		Flislegging, medtatt gulvflis til 500,- eks mva)	1 765,00	kr 5 295,00
3,0	m2		Levering og montering av membran duk	997,00	kr 2 991,00
1,0	stk		Lokalt fall i rundt sluk	2 895,00	kr 2 895,00
			Vegg		
17,5	m2		Riving av platekledd vegg	420,00	kr 7 350,00
11,0	stk		Slukmansjett, slukrist, stosett, gjennomf.mansjett	105,00	kr 1 155,00
7,5	m		Ekspanjonslist mot vegger før avretting	98,00	kr 735,00
20,0	m2		Utlekking av vegger montering av baderomsplater av kr 460 eks mav pr m2 lagerført trondheim	1 080,00	kr 21 600,00
3,0	m2		Nedlekting 48*48 og ny gips himling 12*06*120 hvit	852,00	kr 2 556,00
1,0	stk		Opplasting av tak med standard listverk	2 200,00	kr 2 200,00
1,0	stk		Levering og montering av 1 stk dør Hvit stand lagerført 80*200 ink foringer og listverk og luften spalte	6 841,00	kr 6 841,00
1,0	rs		Bytt av vindu til et 60*40 fast karm flis lagt rundt vinduet	12 870,00	kr 12 870,00
			For å få sikkerhets vindu innadslående må vindus åpningen utvides gjelder begge rommene		

side 1 - 2 sum
25% merverdiavgift
Sum inkl MVA

kr 257 501,00

Side 2

Post	Masse	Enh.	Beskrivelse	Enhetspris	Sum
			Sum overført		kr 257 501,00
			Tilbudet omfatter det som er beskrevet. Arbeider som må utføres for andre fag etter riving er ikke med i prisen. Dette gjelder også avvik fra Norsk Standard som evt. dukker opp. Tilleggsarbeid utføres etter medgått tid av kr. 900 eks mva pr time inkl servicebil. Alle mengder er regulerbare og angitt i m ² og stk. Evt materialforbruk ifbm tilleggsarbeid og flisavkapp etter valg av flis og inndeling blir viderefakturert. Produkter som skaffes av kunde, må leveres inne på byggeplass tidsnok i forhold til fremdrift. Tilbudet er gyldig i 30 dager fra mottatt tilbud. Eventuell prisoppgang vil bli utregnet og lagt inn i sluttoppgjør.		

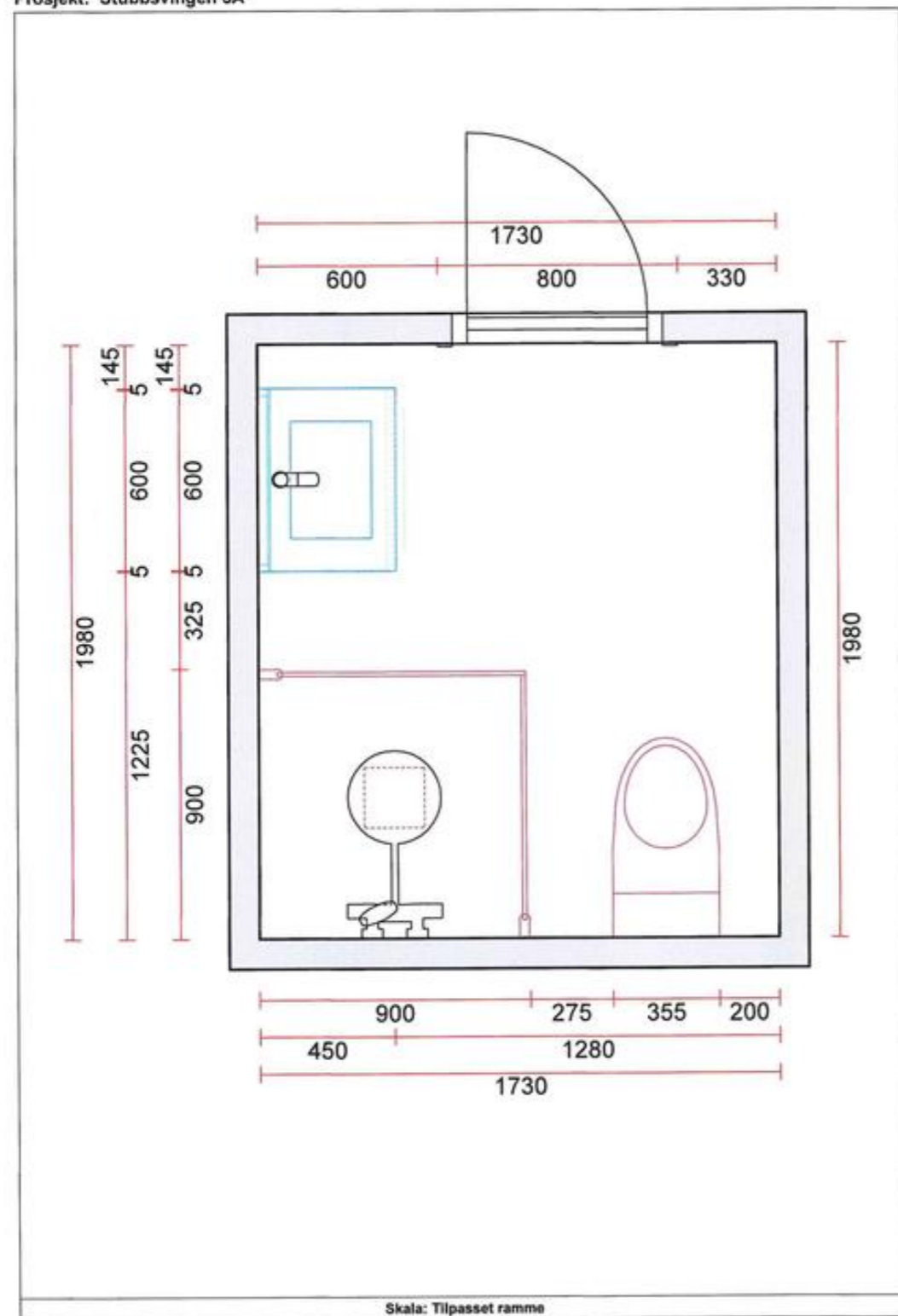
Side 1-3
25% merverdiavgift
Sum inkl MVA

kr 257 501,00
kr 64 375,25
kr 321 876,25

Side 3

Plantegning: 1031/1/1 Bad - Design - 1
Prosjekt: Stubbsvingen 5A

Skrevet ut: 06.05.2026



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas
Selger:

Side: 1 (1)



<https://kvalitetsbad-trondheim.no/>

Innredning/utstyr

Adresse:	Stubbsvingen 5A
Navn:	Janne Eian Løberg
Dato:	08.05.26
Pris:	27.735, - inkl mva

Dusjhjørne A-Collection Imber rett 90x90, krom profil.
Takdusj Vikingbad Wilde m/rundt sett, krom.



KVALITET I ALLE LEDD

Vi benytter kun kjente kvalitetsmerker innen bad og våtrom
Side 1 av 3



RØRUNN a.s

Sergelågum



KVALITETSBAD

<https://kvalitetsbad-trondheim.no/>

Gulvtoalett
Vikingbad Ciba, slim sete m/softclose.



Innredning Alterna Nea 60, hvit.



RØRINN a.s

Sergj Mjølhus
Telefon 73 53 79 95



KVALITET I ALLE LEDD

Vi benytter kun kjente kvalitetsmerker innen bad og våtrom
Side 2 av 3

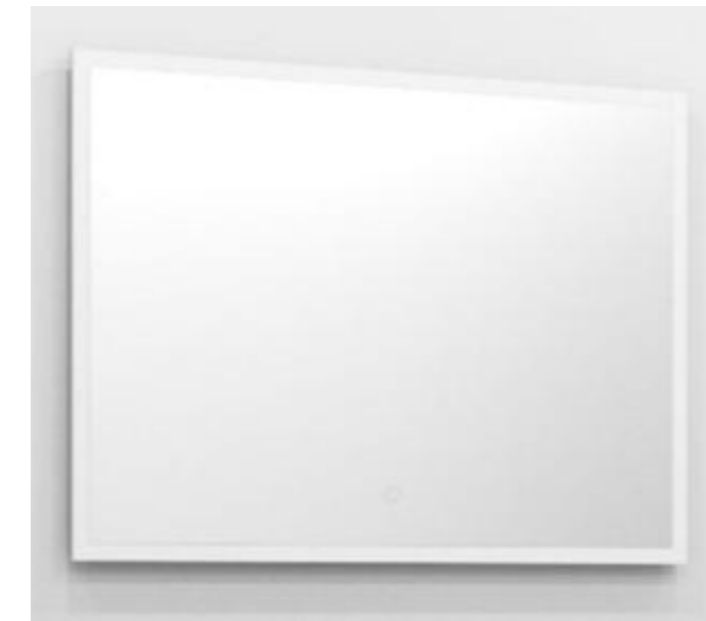
KVALITETSBAD

<https://kvalitetsbad-trondheim.no/>

Servant Alterna Fons 60 porselen.
Servantbatteri m/pushventil Oras Safira.



Speil Alterna Bliss 60x80 m/led og antidugg.



RØRINN a.s

Sergj Mjølhus
Telefon 73 53 79 95



KVALITET I ALLE LEDD

Vi benytter kun kjente kvalitetsmerker innen bad og våtrom
Side 3 av 3

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stubbsvingen 5A, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 77, bnr. 185, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260133
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

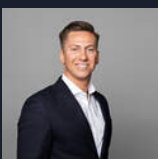
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler

478 60 103

cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no