

PROAKTIV

Innholdsrikt rekkehus over 3 plan

Familievennlig og sentralt
boligområde

BIRKEBEINERVEGEN 22E



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: Birkebeinervegen 22E, 7031 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 73, bnr. 161, i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 116.490,-

Totalpris: 4.016.490,-

Kommunale avgifter: 22.322,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 4/3

BRA: 144 m²

BRA-i: 118 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, carport og på oppstillingsplass i forkant av rekkehuset.

Tomt: 140 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	36	40	45
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
115	117		
Budskjema	Kontorets side		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 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.”

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til visning!

Birkebeinervegen 22E er et innholdsrikt rekkehus over 3 plan, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Sorgenfri. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport og flotte turområder.

Boligen har en familievennlig og praktisk planløsning med gode oppholdsrom, tre soverom og solrike uteområder.

Bilen parkerer du enkelt i egen garasje, carport eller på oppstillingsplass i forkant av boligen.

Kvaliteter ved boligen:
- Gjennomlys hovedetasje med plass til flere oppholdssoner.
- Skjermet hage og terrasse med gode solforhold.
- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer.
- Vedovn og varmepumpe.
- Utvendig bod og kaldloft gir gode lagringsmuligheter.
- Kjeller med vaskerom, god oppbevaringsplass og disponibelt areal på 20 kvm.
- Flott lekeplass og store friarealer like ved boligen.
- Godt med gjesteparkeringsplasser.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



SORGENFRI / NIDARVOLL

Kommune: Trondheim / Område: SORGENFRI | NIDARVOLL

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

Sorgenfri er et attraktivt boligområde som er populært blant både barnefamilier, par og studenter. Området har en strategisk beliggenhet mellom Tempe, Nidarvoll og Sluppen, og kombinerer rolige omgivelser med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gode gang- og sykkelforbindelser til Trondheim sentrum.

Nærområdet har et godt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Kiwi Sorgenfri eller Rema 1000 Sorgenfri, som ligger syv minutter unna i gangavstand. I samme bygg som Kiwi finner man også Kompis restaurant, som tilbyr både burgere og italiensk pizza. I tillegg ligger det søndagsåpen Bunnpris, bakeri og bensinstasjon på motsatt side av E6, noe som gir et godt og fleksibelt servicetilbud i hverdagen. Området har også kort avstand til Sluppen med et bredt utvalg av arbeidsplasser, serveringssteder og servicetilbud. Her ligger blant annet Lager 11,



OFFENTLIG TRANSPORT

Siemens	4 min	0.3 km
Linje 10, 15, 24, 53, 54, 73, 74, 79, 103, 112		
Lerkendal stasjon	18 min	1.6 km
Linje R70		
St. Olavs gate	9 min	3.7 km
Linje 9		
Trondheim S	11 min	4.7 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		

DAGLIGVARE

Kiwi Sorgenfri	6 min
Rema 1000 Sorgenfri	6 min

VARER/TJENESTER

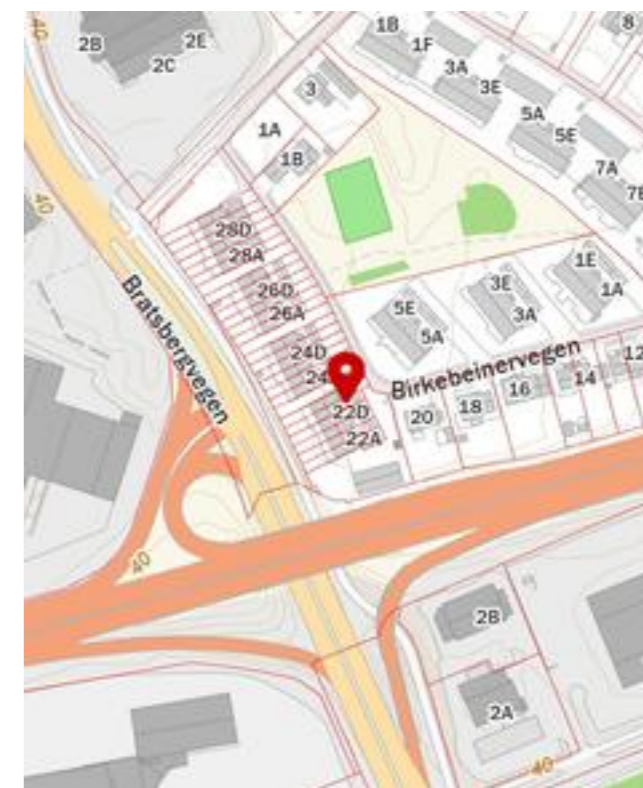
Nardo centeret	20 min
Apotek1 Tempe	10 min

SPORT

Sunnland skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Nidarvoll skole	8 min
Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	0.7 km
3T-Sluppen	14 min
TrenHer Nardo	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Nidarvoll	6 min
Recharge St1 Bilbyn	7 min



en populær mathall med flere street food-konsepter og sosiale møteplasser.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av en variert kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, samt enkelte næringslokaler og leilighetsbygg.

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

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Solflata barnehage, Nidarvoll og Sunnland barnehage og Nidarvoll barnehage ligger alle innen 10 minutters gange. Boligen sogner til Nidarvoll skole / Sunnland skole, som ligger kun 10 minutter unna i gangavstand. Boligen har også en utmerket beliggenhet i forhold til flere studiesteder og store arbeidsplasser. Det er gangavstand til NTNU sine campuser på Gløshaugen og Lerkendal, Sintef og St. Olavs Hospital. Det er videre gode bussforbindelser til øvrige studiesteder som NTNU Dragvoll og Handelshøyskolen BI på Brattøra.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo og 3T Sluppen. I tillegg har



man nærhet til Temperunden, som starter ved Tempe helse- og velferdssenter og strekker seg i naturskjønne omgivelser langs Nidelva.

Skolekrets

Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Siemens" ligger få minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 10 som går mellom Rate og Sæterbakken via sentrum. Reisetiden inn til sentrum er på under 10 minutter. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.

SKOLER

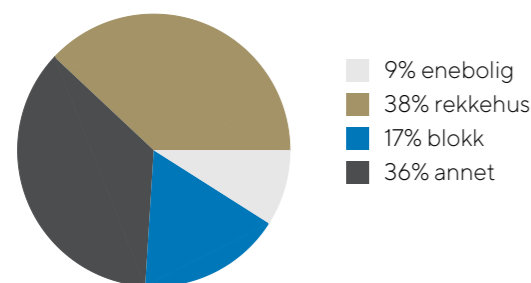
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min 3.5 km

BARNEHAGER

Solflata barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Sunnland barnehage (1-6 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BIRKEBEINERVEGEN 22E

Vi starter utendørs – boligen har en skjermet, solrik hage og gode parkeringsmuligheter med fast garasje plass og carport. Like ved boligen er det en flott lekeplass.

Parkering

Parkering i garasje, carport og på oppstillingsplass i forkant av rekkehuset.

Tomtestørrelse

140 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. Grunnmur i betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillet er av tre og betong. Skillevegger mellom boliger er av betong. Yttervegger i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform og er teknet med profilerte takplater. Vinduer med 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: 1
TG2: 17
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur/fundamenter: Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. TG 2 settes for alder. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplatt på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Mangelfull fuktsikring (beslag) observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Dette kan være tegn på kapillært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. TG settes for ovennevnte observasjoner.
Rom under terreng: Kjeller har vegger mot grunnen som er





utforet og kledd på innsiden og i tillegg er det tilfarergulv i store deler av etasjen. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kappilært fukttopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fukttopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledning preg av elde og slitasje, spesielt på værsiden hvor det registreres stedvis tilløp til råte på kledning. Utskifting av deler av kledning må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Vinduer av eldre dato fremstår med slitasje for alder. Karmene i vinduer er stedvis værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte observeres. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise.

Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdør og balkongdør. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør og balkongdør fremstår med normal aldringsmessig slitasje ingen vesentlige avvik registreres. Innvendige dører i boligen fremstår stedvis med høy slitasje for alder. TG er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Konstruksjonen er noe værslitt hyppigere vedlikehold må påregnes. TG settes for alder/slitasje.

Takkonstruksjon: Store deler av takkonstruksjon er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert kaldloft over deler av etasjen. Adkomst til kaldloft er via loftluke med stige. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet mye lagrede gjenstander, det anbefales ytterligere kontroll for full visshet om tilstand. Taket er oppført i en trekonstruksjon med undertak av taktro. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Ved tilfeldigvalgte stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke registrert forhøyede eller tegn til fuktskader. TG settes for alder. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Taket ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Stedvis rustdannelse observeres på tekkningen. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Vedlikehold/utbedring av tekkningen må påregnes på sikt. Det er etter innvendig kontroll av himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer. TG settes for alder/slitasje.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG settes for alder/slitasje.

Baderomsoverflater: Badet fungerer med dagens bruk av tett dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk (bad): Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i servant observeres. Membran/tettesjikt har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ovennevnte observasjoner. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran

er 10-20 år. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

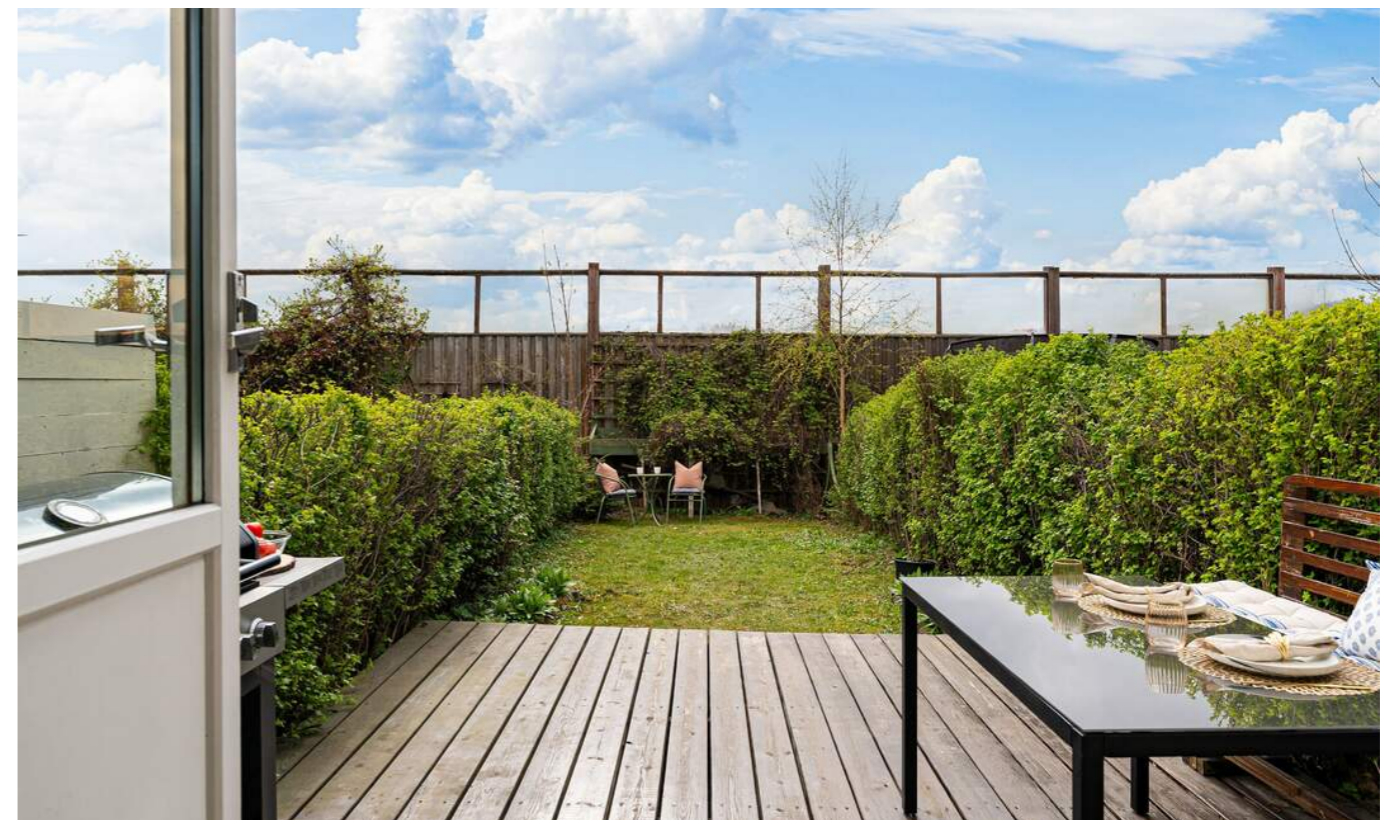
Sanitærutstyr og ventilasjon (bad): Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG settes for slitasje på speil og for naturlig avtrekk.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. TG settes for alder/slitasje.

Vaskerom: Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Takplater i himling. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Av utstyr er det røropplegg for vaskemaskin og VVB. Det er ingen tegn til ventilasjon i rommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til tett våtrom og må påregnes oppgradert for å tilfredsstillende krav til tett våtrom. Som en fuktsikring anbefales det etablert waterguard med føler på gulv som stenger vannet ved en eventuell lekkasje på sanitært utstyr. TG settes for ovennevnte observasjoner.

WC: Wc rom har flis på gulv. Panel på vegger og i himing. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på overflatene. Innehar servant med innredning og vegghengt toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Manglende ventilering av rommet registreres, det er etablert ventil i himling denne er ikke koblet til kanal. Det registreres manglende drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer på innebygd systerne. Et minimumskrav ved valg av innebygget systerne er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på gulvet ved rett oppbygging. TG settes for manglende drengåpning på innebygd systerne og for manglende ventilering av rommet.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert via luke i himling over toalett i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrek, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet





normal brukstid.

Bygningsakskyndig

Einar Richard Øverås (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

"2026 (faglært): Lekkasje fra slangen under kjøkkenvasken."

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Birkebeinervegen 22E er et innholdsrikt rekkehus i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Sorgenfri. Rekkehuset har et innbydende uteområde med stor, solrik hage som gir god plass til lek og utendørsaktiviteter. Hagen er pent skjermet med hekker som gir både privatliv og en trygg ramme for familieliv. I tillegg har rekkehuset en sørvestvendt terrasse på hele 19 kvm, perfekt for grilling, utemøbler og lange sommerdager.

Velkommen inn!

Innenfor døra blir man møtt av et flislagt gangareal med god plass til oppbevaring av klær og sko. Herfra ankommer man oppholdsrommet i form av stue og kjøkken, som samlet måler cirka 35 kvm. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet nyter godt av et behagelig lysinnslipp fra to himmelretninger. Det er installert varmepumpe, og utover dette har etasjen elektrisk oppvarming med panelovner.

Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende, med glatte høyglansfronter som gir rommet et tidløst preg. Det er rikelig med lagringsplass i skuffer og skap i tillegg til gode arbeidsflater. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og komfyr.

I boligens andre etasje finner man et romslig gangareal med adkomst til tre soverom og bad. Badet har flislagte overflater og ble oppgradert i 2018 med nytt dusjkabinett og toalett. Øvrig innredning består av et romslig baderoms møbel med god oppbevaringsplass. Boligen har i tillegg et kaldloft med svært god lagringsplass. Dette får du tilgang til via luke i taket i

2. etasje.

Soverommene måler henholdsvis 6 kvm, 6,1 kvm og 12,7 kvm. Hovedsoverommet er innredet med flere garderober som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Underetasjen byr på cirka 7,4 kvm med bodareal fordelt på to boder, i tillegg til vaskerom og toalett. Etasjen rommer også et disponibelt areal på cirka 20 kvm som i dag benyttes som kjellerstue. Kjellerstuen er utstyrt med vedovn, som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære samt effektiv oppvarming på vinterhalvåret.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

1. etasje
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med eiendommen medfølger 1/6 eierandel i gnr/bnr 73/181, som omfatter garasje og adkomst, samt 1/6 eierandel i gnr/bnr 73/182, som utgjør fellesarealet mellom rekke 22 og rekke 24.

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/varmekabler
- Varmepumpe
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 7 000 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

2018: Nytt dusjkabinett og toalett

OPPHOLDSROM PÅ 35 KVM

Her er det god plass til både
sofagruppe og spisebord, og
rommet nyter godt av et
behagelig lysinnslipp fra to
himmelretninger.



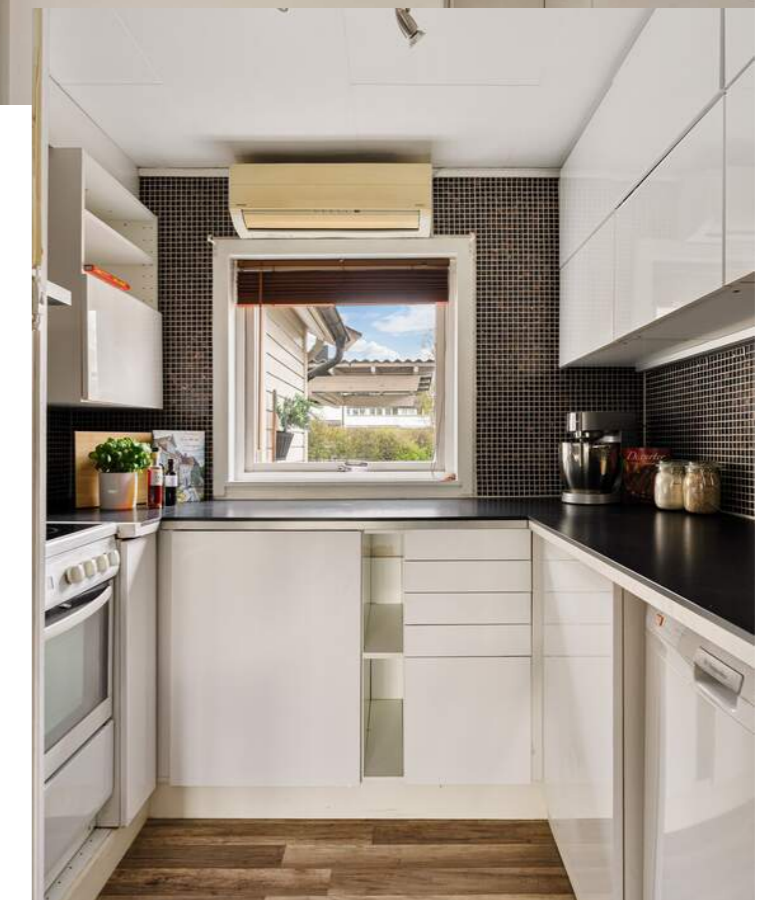


KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende, med glatte høyglansfronter som gir rommet et tidløst preg. Det er rikelig med lagringsplass i skuffer og skap i tillegg til gode arbeidsflater.



DET ER MEDFØLGENDE
HVITEVARER I FORM AV
KOMBISKAP, OPPVASK-
MASKIN, MIKRO OG
KOMFYR.





BADEROM

Flislagt bad med behagelig varme i gulv. Godt med oppbevaringsplass i baderomsinnredning.



NYTT TOALETT OG
DUSJKABINETT FRA 2018.



TRE GODE SOVEROM

Soverommene er samlokalisert i 2. etasje og måler henholdsvis 6 kvm, 6,1 kvm og 12,7 kvm. Alle rommene er utstyrt med garderober som medfølger i handelen. Over loftsetasjen har man et kaldloft med svært god lagringsplass.



HOVEDSOVEROMMET ER
INNREDET MED FLERE
GARDEROBESKAP SOM
GIR RIKELIG MED
OPPBEVARINGSPLASS.



KJELLERETASJEN

Kjelleretasjen byr på cirka 7,4 kvm med bodareal fordelt på to boder, i tillegg til vaskerom og toalett. Etasjen rommer også et disponibelt areal på cirka 20 kvm som i dag benyttes som kjellerstue. (Ikke godkjent for varig opphold). Kjellerstuen er utstyrt med vedovn.

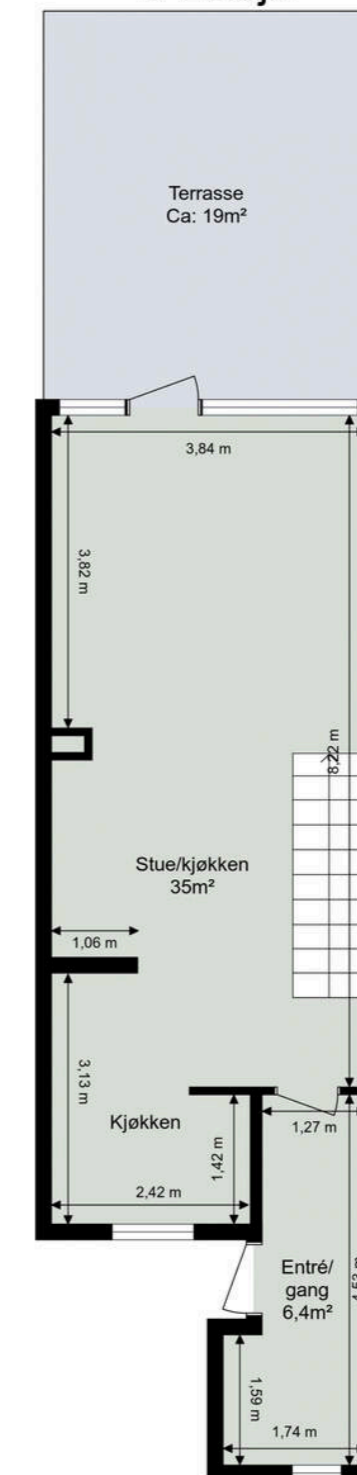


VASKEROM OG
TOALETTROM.



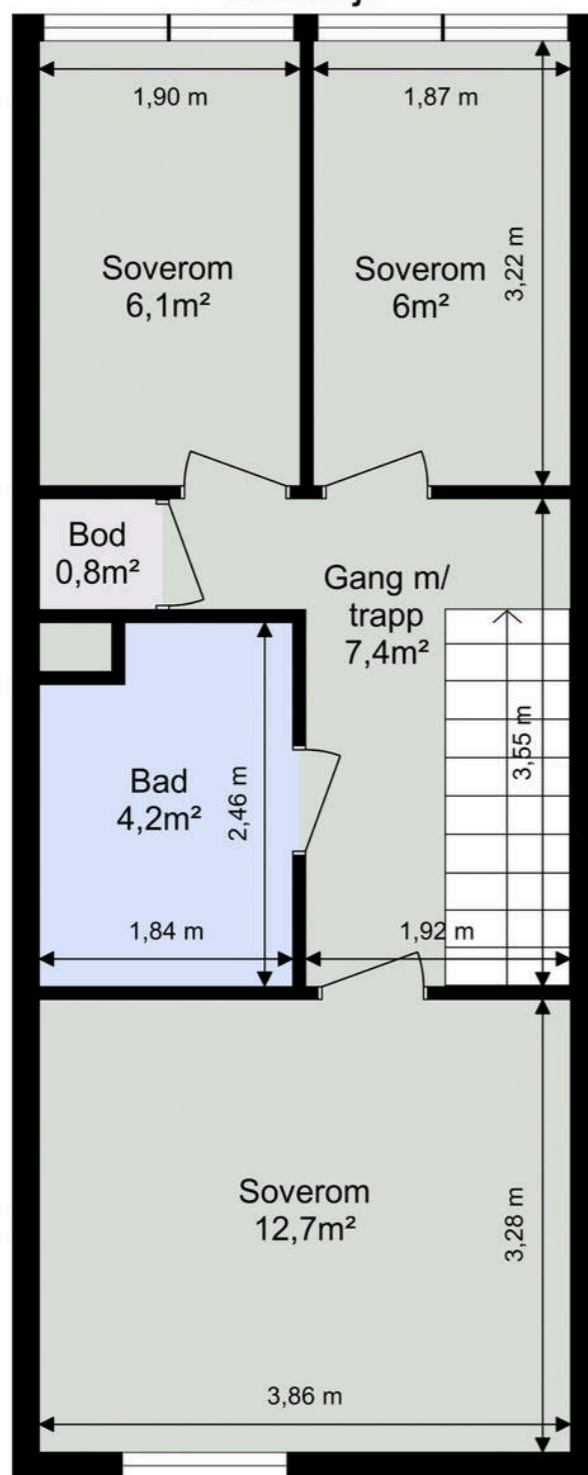
PLANTEGNINGER

Birkebeinervegen 22 E 1. Etasje



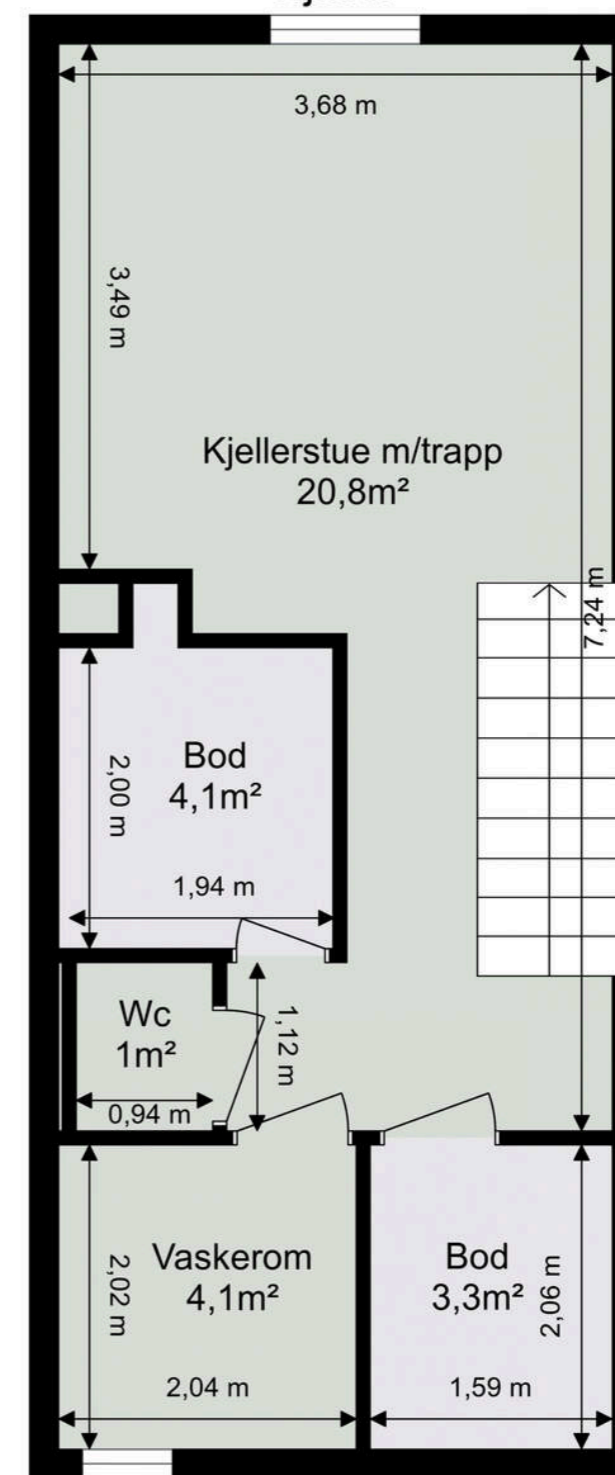
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Birkebeinervegen 22 E
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Birkebeinervegen 22 E
Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.167.237,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.668.949,- 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

22.322,-

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. Dette 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, tv/internett og belysning/strøm i garasje.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter kr 22 322,-
- Strøm kr 11 000,- inkl. nettleie (NTE)
- Husforsikring kr 4 500,- (Storebrand)
- Tv/internett kr 9 000,- (Telenor)
- Belysning/strøm garasje kr 500,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

Diverse

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 6. oktober 1961. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. 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.

Det foreligger igangsettingstillatelse for oppføring av garasjerekke på fellesareal, datert 08.06.2010. Det foreligger godkjenning på endring av tillatelse, datert 10.10.2013. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Følgende avviker fra byggegodkjente tegninger:

Kjeller: Rom benevnt som «hobbyrom» er i dag inndelt med bod og wc. Rom som i dag er brukt som kjellerstue er opprinnelig et areal som ikke var utgravet iht. tegninger. Rom benevnt som «brensel» er i dag innredet som vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold, (dvs. «hobbyrom» til wc og endring fra «brensel» til vaskerom), samt utgraving av rom benyttet som kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Rom benyttet som kjellerstue oppfyller ikke kravene til varig opphold. Godkjennelse på overnevnte tiltak foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning 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:

08.03.1988 - Dokumentnr: 6417

Det fremkommer av dokumentet at overdragelse av eiendommen ikke kan gjøres uten at ideell eierandel av fellesareal samtidig blir overskjøtet.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø og

framtidig bebyggelse og anlegg. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Gjeldende regulering for eiendommen er r1016 datert 15. desember 1964 og r0363 datert 28. oktober 1993.

Det eksisterer planforslag i nærområdet som berører eiendommen:

r20220046 - Bratsbergvegen 2A-2L

Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boliger med noen studentboliger, utadvendte virksomheter med tilhørende utearealer og møteplasser. Forslaget viser et bruksareal (BRA) på ca. 20 600m² og høyder på 3-8 etasjer.

r20120020

Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrums kvaliteter.

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 kjøpere 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/feiervesen på eiendommen. Selger opplyser at pipeløp/vedovn ikke har vært i bruk i deres eiertid.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

97 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

116 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 016 490,00 (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 overtakelse. 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 overtakelse 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 eiendomsmeglingsforetak 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 avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

(egenandel).

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

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

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. Rekvirering 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.

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 overtakelse 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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Avtaler angående løsøre og tilbehør:
 - Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
 - Taklampe over spisebord medfølger ikke i handelen.
 - Fryseboks samt kombiskap i kjeller medfølger om ønskelig.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Eier

Fateme Baradaran Hashemi
 Shokrollah Taheri

Kjerneinformasjon

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.

Meglers vederlag

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 oppgjøret. 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
4.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Birkebeinervegen 22E, 7031 TRONDHEIM

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Birkebeinervegen 22E	Birkebeinervegen 22E	

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 med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har bodd i boligen i 5 år totalt.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden boligkjøp i 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Chubb European Group Se, Nors.-1C

Informasjon om selger



Selger

Taheri, Arezo Elisabet

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

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte ny dusjkabinett og toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

H Granbo VVS

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

Side 1

Side 2



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

Rør

- 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 avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2026
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lekkasje fra slangen under kjøkkenvasken.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Polygon AS

Side 3



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

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

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?

Side 4



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

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 23211679

Egenerklæringskjema

Name: Arezo Elisabet Taheri Date: 2026-04-26

Identification

 Arezo Elisabet Taheri



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Arezo Elisabet Taheri

26/04-2026
17:09:00

BankID OIDC
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Birkebeinervegen 22 E

7031 TRONDHEIM

5001/73/0/161/0/0

Rapportdato

29.04.2026

TG 0  1

TG 1  1

TG 2  17

TG 3  0

TG IU  0

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

Befaring utført den 17.04.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

2/35

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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 

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

3/35

i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/35

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

5/35



Om boligen

Adresse: Birkebeinervegen 22 E , 7031, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/73/0/161/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1961 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 140 m²

Hjemmelshaver(e): Fateme Baradaran Hashemi, Shokrollah Taheri

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus oppført i 2 etasjer over kjeller + kaldloft. Grunnmur i betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillet er av tre og betong. Skillevegger mellom boliger er av betong. Yttervegger i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte takplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår generelt i normalt god stand med normal aldringsmessig slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Taket ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger nevner om følgende oppgraderinger: - Bad oppgradert i 2002. Nytt dusjkabinett og toalett i 2018. - Toalett fra 2007. Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Garasje i felles garasjeanlegg og utvendig bod er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 1			
BRA-i 43 m ²	BRA-e 26 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 19 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod og garasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
Etasje 2			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad, bod og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Kjeller			
BRA-i 35 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue m/trapp, wc, vaskerom og to boder.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

Sum areal			
BRA-i 118 m ²	BRA-e 26 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 19 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 144 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Romhøyden i kjeller er lavere enn 2,0m. Ved tilfeldigvalgte stikktagninger av høyder i kjeller registreres det høyder på 1,98 m og 1,96 m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommet likevel måleverdig. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Garasje på 22,6 kvm og utvendig bod på 3,1 kvm er medregnet som BRA-e i rapporten,

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

Grunnmur / fundament: Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. TG 2 settes for alder. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplast på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen. Mangelfull fuktsikring (beslag) observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Dette kan være tegn på kapillært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuktsperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Rom under terreng: Kjeller har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg er det tilfarerogulv i store deler av etasjen. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampspærre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlekket vegg. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kapillært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonspærre i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledning preg av elde og slitasje, spesielt på værsiden hvor det registreres stedvis tilløp til råte på kledning. Utskifting av deler av kledning må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Vinduer av eldre dato fremstår med slitasje for alder. Karmene i vinduer er stedvis værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte observeres. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Ytterdør og balkongdør. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør og balkongdør fremstår med normal aldringsmessig slitasje ingen vesentlige avvik registreres. Innvendige dører i boligen fremstår stedvis med høy slitasje for alder. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Konstruksjonen er noe værslitt hyppigere vedlikehold må påregnes. TG 2 settes for alder/slitasje.

Takkonstruksjon: Store deler av takkonstruksjon er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert kaldloft over deler av etasjen. Adkomst til kaldloft er via loftluke med stige. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet mye lagrede gjenstander, det anbefales ytterligere kontroll for full visshet om tilstand. Taket er oppført i en trekonstruksjon med undertak av taktro. Erfaringsmessig manglende lufting av slike

takkonstruksjoner. Ved tilfeldigvalgte stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke registrert forhøyede eller tegn til fuktskader. TG 2 settes for alder. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Taket ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Stedvis rustdannelse observeres på tekkingen. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det er etter innvendig kontroll av himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer. TG 2 settes for alder/slitasje.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG 2 settes for alder/slitasje.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens bruk av tett dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i servant observeres. Membran/tettesjikt har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ovennevnte observasjoner. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for slitasje på speil og for naturlig avtrekk.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. TG 2 settes for alder/slitasje.

Vaskerom: Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Takplater i himling. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Av utstyr er det røropplegg for vaskemaskin og VVB. Det er ingen tegn til ventilasjon i rommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til tett våtrom og må påregnes oppgradert for å tilfredsstillende krav til tett våtrom. Som en fuktsikring anbefales det etablert waterguard med føler på gulv som stenger vannet ved en eventuell lekkasje på sanitært utstyr. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Wc: Wc rom har flis på gulv. Panel på vegger og i himing. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på overflatene. Innehar servant med innredning og vegghengt toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringdagen. Manglende ventilering av rommet registreres, det er etablert ventil i himling denne er ikke koblet til kanal. Det registreres manglende drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer på innebygd systerne. Et minimumskrav ved valg av innebygget systerne er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på gulvet ved rett oppbygging. TG 2 settes for manglende drengåpning på innebygd systerne og for manglende ventilering av rommet.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert via luke i himling over toalett i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilt med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det er fremvist dokumentasjon på utbedring ifm lekkasje som oppstod i 2025.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?

26.04.2026

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

12/35

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:

- Deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og utgjør i dag åpent areal mellom stue og kjøkken.

Etasje 2:

Byggetegninger samsvarer med dagens utforming.

Kjeller:

Tegninger av kjeller er noe utydelige og samsvarer ikke med dagens utforming. Kjeller er utvidet og det er etablert tre stk ekstra rom som idag benyttes som bod, kjellerstue og wc.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er gitt innflytningstillatelse datert 06.10.1961

Det er gitt igangstillatelse om oppføring av inngangsparti datert 20.07.1999, det er ikke fremvist ferdigattest på dette tiltaket, Tiltaket er da derfor ikke formelt avsluttet hos kommunen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at vinduer i kjeller som brukes til varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og størrelse på vindu. Romhøyden i kjeller er lavere enn 2,0m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommet likevel måleverdig. Det gjøres oppmerksom på at tak over utvendig bod er tekket med eternittplater, fjerning av asbestholdige materialer krever spesialtiltak, asbest håndteres som farlig avfall.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

13/35

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2 

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 settes for alder. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Levetid:

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

14/35

4 Drenering

TG 2 

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det kan se ut som det er utført mindre oppgraderinger på framsiden, hva som er utført er ukjent.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Det registreres synlig grunnmursplast på framside, denne mangler topplst.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Justering av terrenget anbefales.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Nedløp er ført ned med utkast på fremsiden. Det anbefales bortledning av takvann lengst mulig vekk fra bygningen.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år.

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen.

Mangelfull fuksikring (beslag) observeres rundt kjellervindu noe som er uheldig og vil medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadeutvikling. Det ble ved fuksøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier på gulv og i nedre del av vegger. Dette kan være tegn på kappilært fuktopptrekk da det ikke var normal praksis med fuksperre under gulvstøp på etableringstidspunktet men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i drenering.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

15/35

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Levetid:

ⓘ Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 1-5 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20-60 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

16/35

5

Rom under terreng

TG 2 

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svartesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

På deler av kjeller.

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

På deler av kjeller.

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Noe saltutslag observeres på fritt eksponerte murflater.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking i påforet vegg på stue under terreng uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Noe begrenset ventilering av rom i kjeller registreres. Anbefales utbedret.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

17/35

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Kjeller har vegger mot grunnen som er utforede og kledd på innsiden og i tillegg er det tilfarergulv i store deler av etasjen. På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlekket vegg.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bilde

Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det påvises skadelig fukt i organisk materiale.

6**Radonsikring****TG 2** **Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

7

Yttervegger / fasader

TG 2 

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Noe sprekkdannelser observeres stedvis på kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Stedvis tilløp til råte observeres på kledningen.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledning preg av elde og slitasje, spesielt på værsiden hvor det registreres stedvis tilløp til råte på kledning. Utskifting av deler av kledning må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

ⓘ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

20/35

8

Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurderer om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 2-lags glass.

Isolert ytterdør

Innvendige dører av typen lettører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 1982, 1997, 2004 og 2013.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Vinduer av eldre dato fremstår med slitasje for alder. Karmene i vinduer er stedvis værslitte og det er sprekker i treverket. Stedvis tilløp til råte observeres. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Ytterdør og balkongdør. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør og balkongdør fremstår med normal aldringsmessig slitasje ingen vesentlige avvik registreres. Innvendige dører i boligen fremstår stedvis med høy slitasje for alder.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

ⓘ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

ⓘ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

ⓘ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

21/35

9 Terrasse

TG 2 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Ikke relevant

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Nei


Totalvurdering av balkong / terrasse


Kommentar:
Konstruksjonen er noe værslitt hyppigere vedlikehold må påregnes.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

 Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 50017/3/0/161/0/0

22/35

10 Takkonstruksjon

TG 2 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Noe skjevheter registreres dette grunnet alder og datidens byggemetode.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Store deler av takkonstruksjon er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert kaldloft over deler av etasjen. Adkomst til kaldloft er via loftluke med stige. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet mye lagrede gjenstander, det anbefales ytterligere kontroll for full visshet om tilstand.

Taket er oppført i en trekonstruksjon med undertak av taktro. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Ved tilfeldigvalgte stikktakninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke registrert forhøyede eller tegn til fuktskader.

TG 2 settes for alder. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av kaldloft og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 50017/3/0/161/0/0

23/35

11 Takteking og beslag

TG 2 

Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent alder på tekkingen, basert på materialvalg er det tydelige tegn på at tekkingen er skiftet etter byggeåret. Når dette er utført er ukjent.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Kommentar:

Pipebeslag bærer preg av værslitasje, avlassende belegg observeres.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Hyppigere vedlikehold anbefales, stedvis værslitasje observeres.

Totalvurdering av takteking og beslag**Kommentar:**

Taket ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Stedvis rustdannelser observeres på tekkingen. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det er etter innvendig kontroll av himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

24/35

12 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Jevnlig rengjøring anbefales for god avrenning.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

25/35

13 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ifølge tidligere salgsopp-gave oppgradert i 2002. Ukjent omfang av dette.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Totalt måles en høydeforskjell på 5 mm. Kravet er minst 25 mm. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflaterTG 2 **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens bruk av tett dusjkabinett, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Noe begrenset kontroll av sluk da dusjkabinett er plassert over. Sluket er av plast.

26/35

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet flislum og manglende vedlikehold i sluk ble ikke dette påvist.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og slukTG 2 **Kommentar:**

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i servant observeres. Membran/tettesjikt har oppnådd en høy alder hvor tettheten er usikker.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og for ovennevnte observasjoner. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Speil bærer preg av elde slitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Naturlig avtrekk, tilluft via ventil i dørbånd.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjonTG 2 **Kommentar:**

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 settes for slitasje på speil og for naturlig avtrekk.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

27/35

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det påvises unormale forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

28/35

14

Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningsakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder


Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

15

Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra kjeller til 2. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Trapp lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Videre registreres det manglende håndløper på vegg. Trapp fra kjeller mangler rekkverk. Rekkverk i 2 etasje ble målt til å være 78 cm, kravet er 90 cm.

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

En gjennomgang av trapper i boligen anbefales med tanke på sikkerhet.

29/35

16 Vaskerom

TG 2 **Totalvurdering****Kommentar:**

Vaskerom har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Takplater i himling. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Av utstyr er det røropplegg for vaskemaskin og VVB. Det er ingen tegn til ventilasjon i rommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til tett våtrom og må påregnes oppgradert for å tilfredsstille krav til tett våtrom. Som en fuktsikring anbefales det etablert waterguard med føler på gulv som stenger vannet ved en eventuell lekkasje på sanitært utstyr.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

17 Wc

TG 2 **Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom har flis på gulv. Panel på vegger og i himing. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på overflatene.

Innehar servant med innredning og vegghengt toalett. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Manglende ventilering av rommet registreres, det er etablert ventil i himling denne er ikke koblet til kanal.

Det registreres manglende drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer på innebygd sistene. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drepsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på gulvet ved rett oppbygging.

TG 2 settes for manglende drepsåpning på innebygd sistene og for manglende ventilering av rommet.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

18 Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei


Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 5001/73/0/161/0/0

19

VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Bereider er plassert på vaskerom. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under benkeplate. Bereideren er datert 1987 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert via luke i himling over toalett i kjeller.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av røstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

32/35


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Bereider har passert normal forventet levetid og må påregnes skiftes ut.

Levetid:

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 50017/73/0/161/0/0

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert på kjøkken

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 50017/73/0/161/0/0

34/35

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Bilde av sikringskap.

21 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja.

BIRKEBEINERVEGEN 22 E - 50017/73/0/161/0/0

35/35



Energiattest

Adresse Birkebeinervegen 22E, 7031 TRONDHEIM		
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289088	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182808660	
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 161	
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 1961	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 118,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, 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
212,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
219,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
25 923 kWh


Birkebeinervegen 22E, 7031 TRONDHEIM
Detaljer

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



Birkebeinervegen 22E, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs**Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

0-16

Reg. pl. 1016

Reguleringsplan for området Holt smanns v. - Bratsbergvn. - Anton Grevskotts v. - Klåbuvn. - Lerkendalsvn. - Torbjørn Bratts v. - Omkjøringsvn. med sammenfallende bebyggelse frem til Holtermanns v.

R1016

OBS! Ikke staddeslett.

VEGDIREKTORATET

-8 JAN 1970* 0126

Ark. nr.: Vedt. nr.:

KOMM. DEP. TET

000872 - 6.5.69

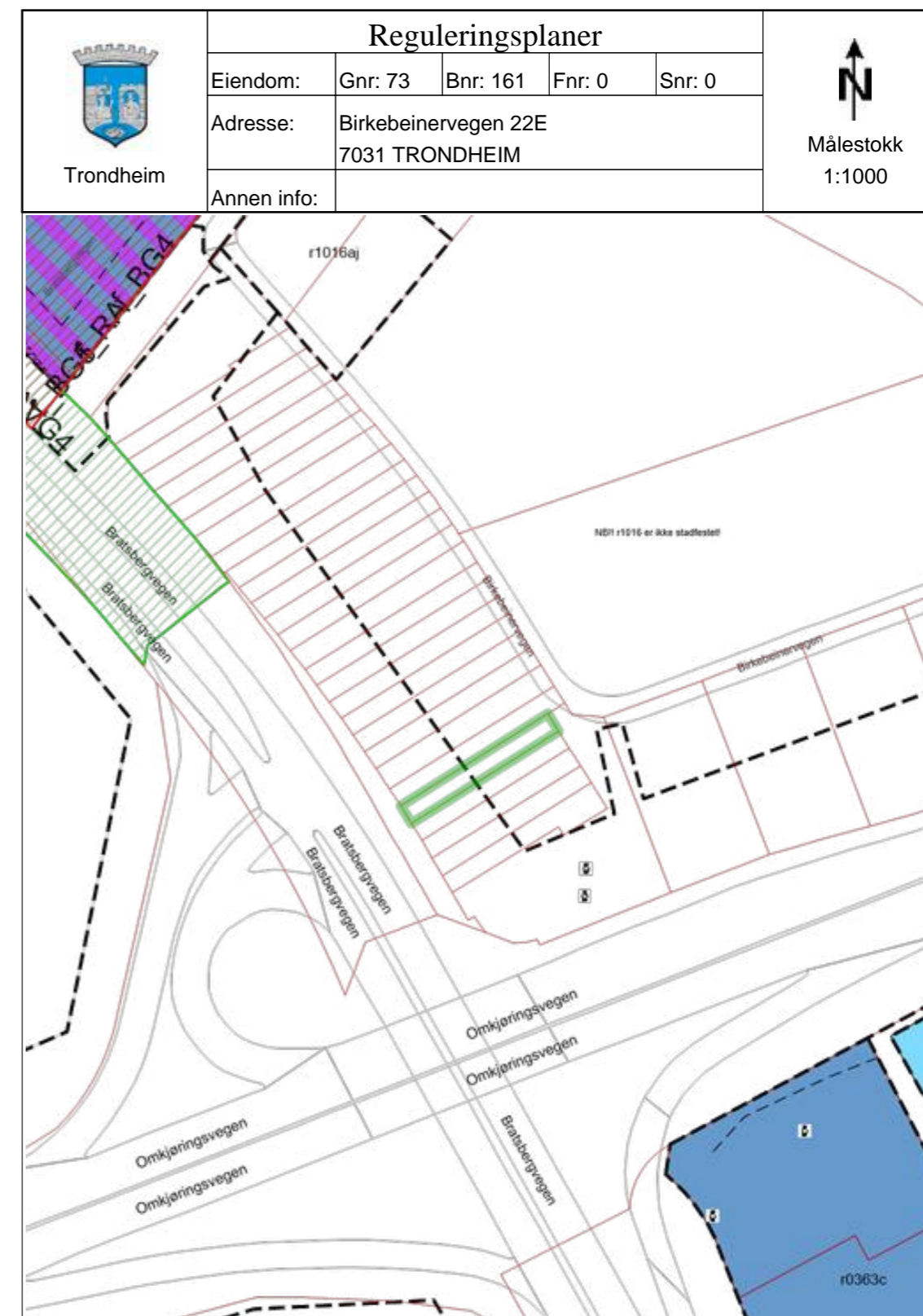
PI

















- § 1. De viste vegger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler planen forutsetter. Byplanrådet kan tillate mindre vesentlige justeringer av veggføring og vegghøyder innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 20,2 for Trondheim kommune.
- § 2. Tontedelingen skal foregå etter de delinger som er vist på planen, og husene legges i et slikt forhold til de regulerte vegger og tontegrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvor byplanmyndighetene finner at det ikke forstyrrer helhetsvirkningen, kan endringer av husplaseringer og tontegrenser tillates.
- § 3. Det skal avsettes plass for en garasje og en oppstillingsplass for biler pr. leilighet. Unntatt felles garasjanlegg skal garasje og uthus bygges i sammenheng med våningshuset. Byplanmyndighetene kan hvor terrengforholdene tilsier det, tillate oppført frittstående garasjer og uthus.
- § 4. Takvinkelen for småhus må ikke overstige 30°. For rekkehus må takvinkelen ikke overskride 10°. Knevegg tillates ikke. Bygninger som naturlig tilhører samme gruppe bør ha samme takform og takvinkel.
- § 5. Innhegning må ikke være høyere enn 0,60 m.
- § 6. Utvendig farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- § 7. På det regulerte område tillates ikke igangsatt industriell, eller annen virksomhet som etter bygningsmyndighetenes skjønn virker sjenerende for boligbebyggelsen.
- § 8. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehage, lekoplass o.l.
- § 9. Fra foranstående bestemmelser § 1 - 8 kan byplanrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.
- § 10. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 11. Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige vedtekter for Trondheim by og bymark.


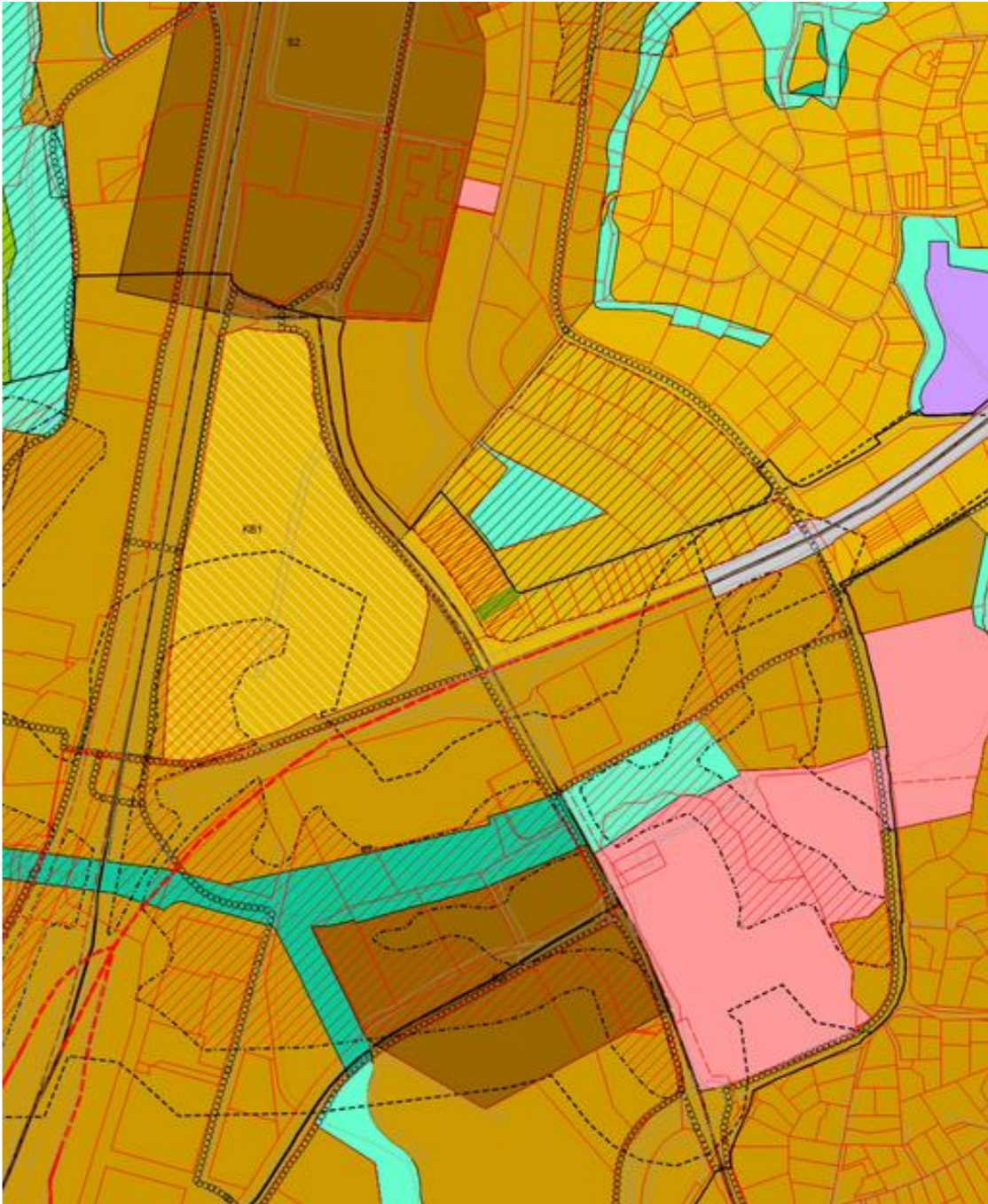
KOMM. DEP. TET

001185 25.6.69

PI.



Tegnforklaring					
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Europaveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Frisiktsone ved veg
	Forretning		Garasjeanlegg og bensinstasjon		Kontor/Industri
	Fortau				

Kommuneplanens arealdel					
 Trondheim	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Birkebeinervegen 22E 7031 TRONDHEIM			
	Annen info:				
				 Målestokk 1:5000	
					

Tegnforklaring

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

Lenke til [Web-kart](#) på Trondheim kommunes internettside,
 Velg Verktøy : Arealplaner

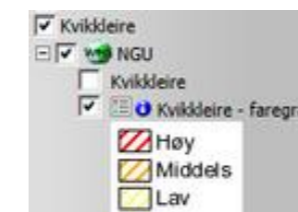
Veiledning:

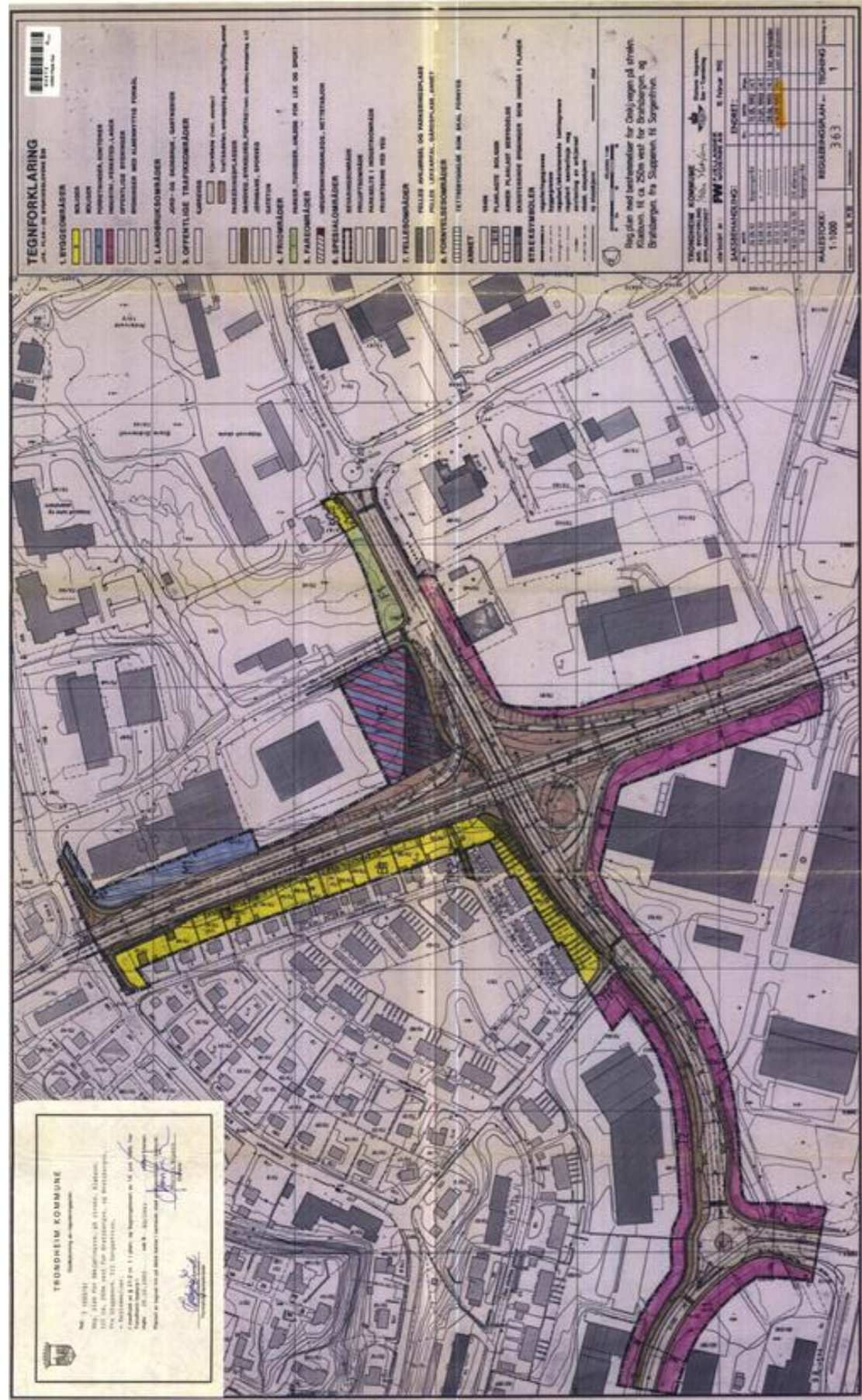
- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold

Lenke til [Web - Kart](#) som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad


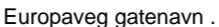
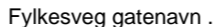
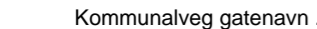
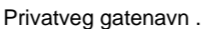

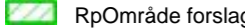




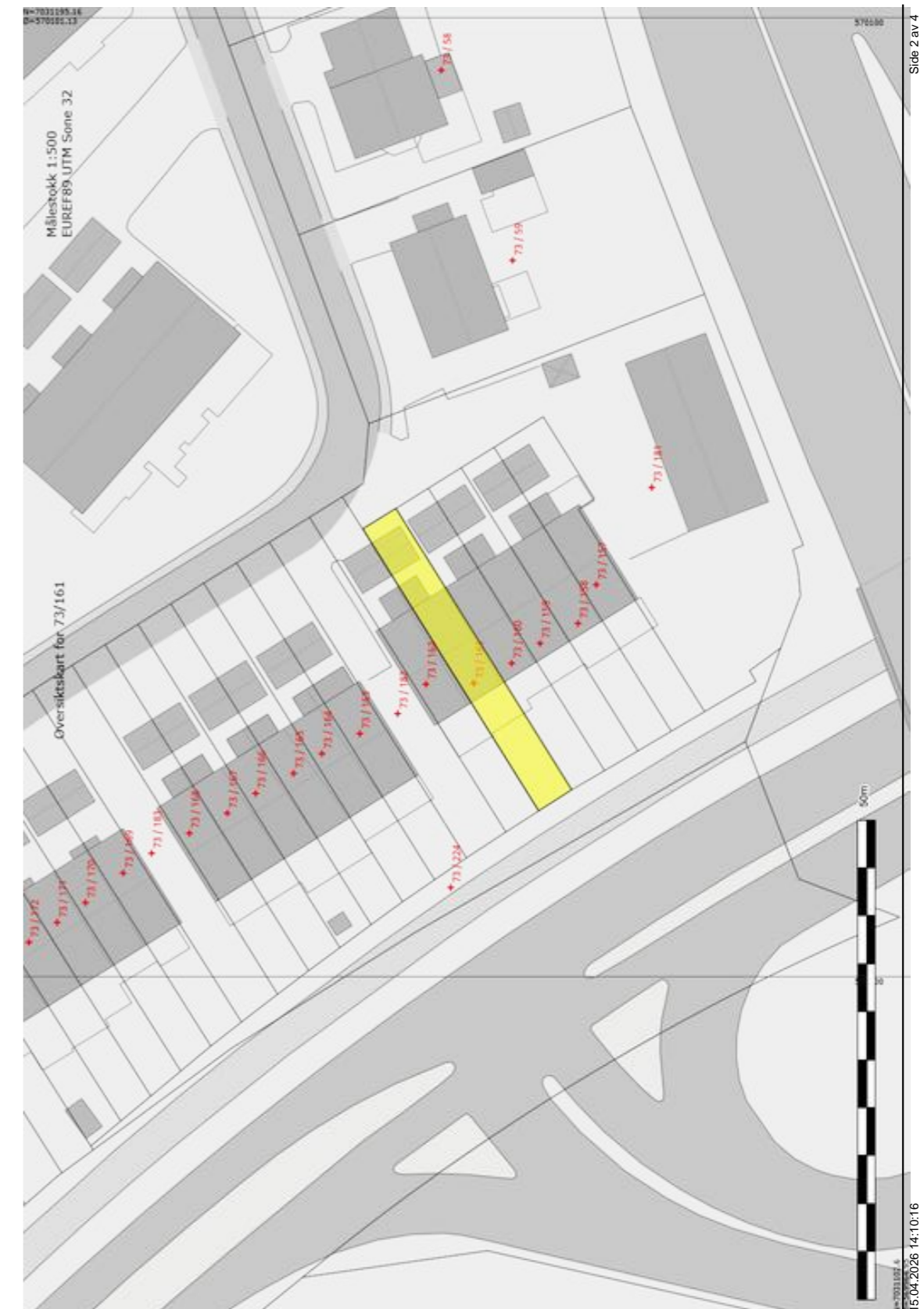


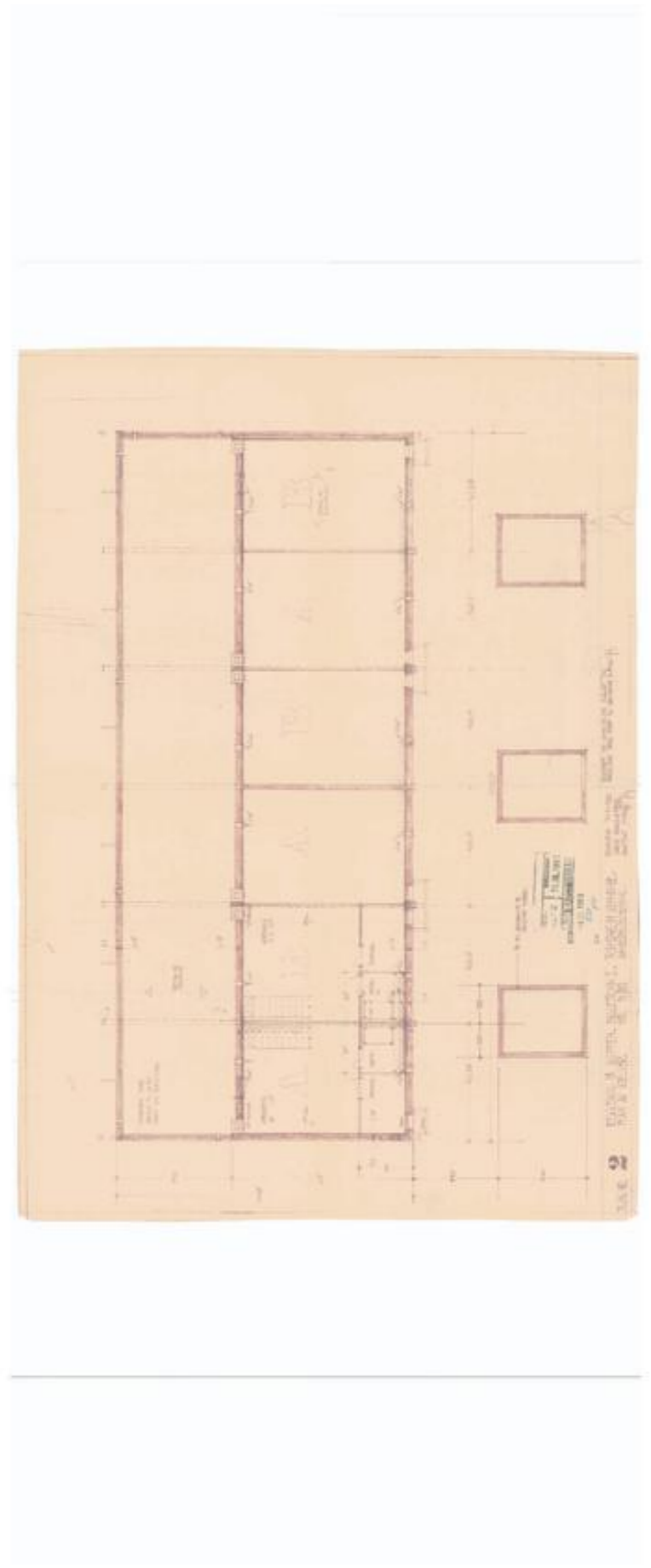
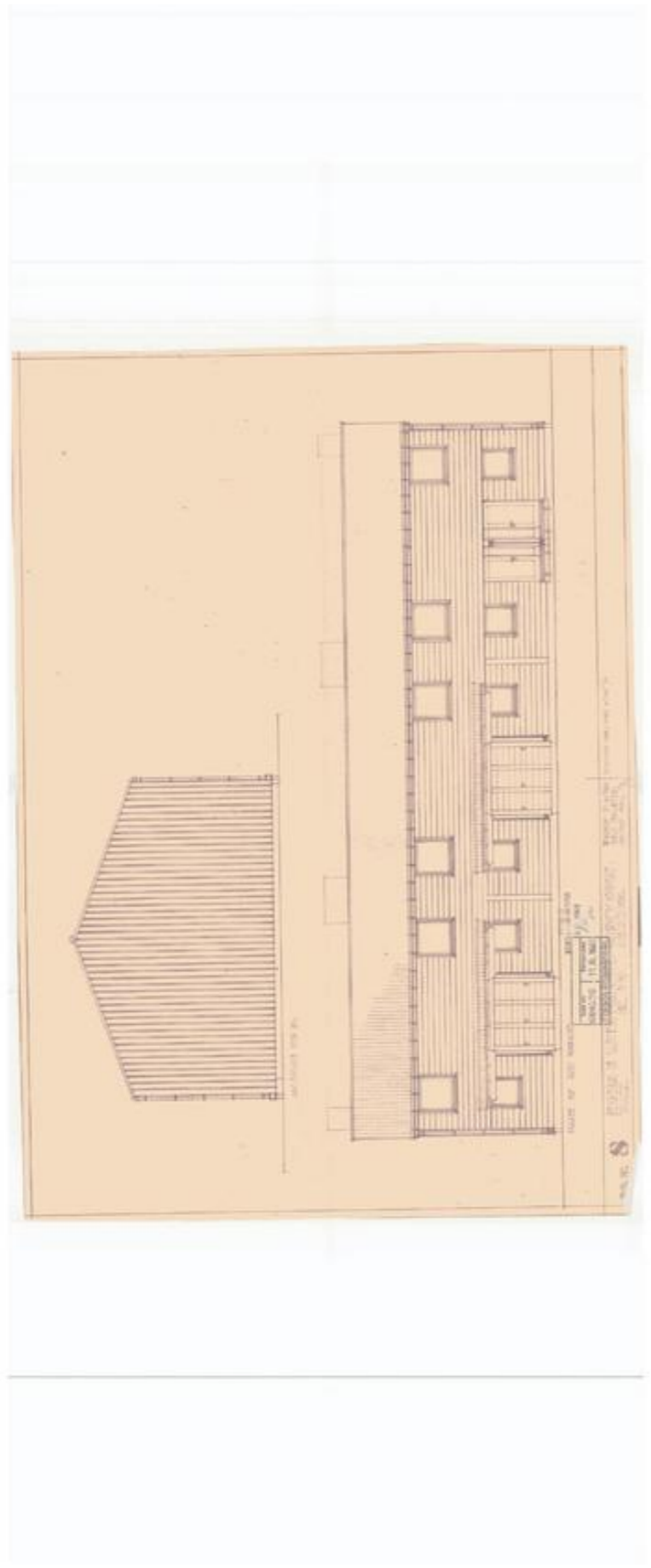
15.04.2026 14:10:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

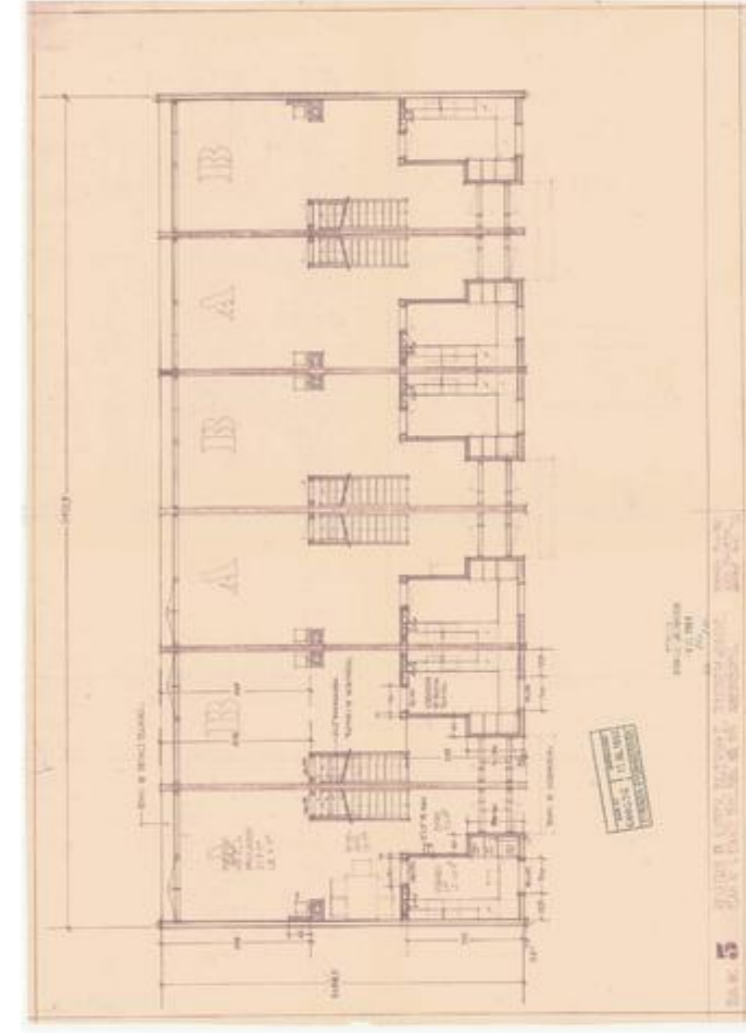
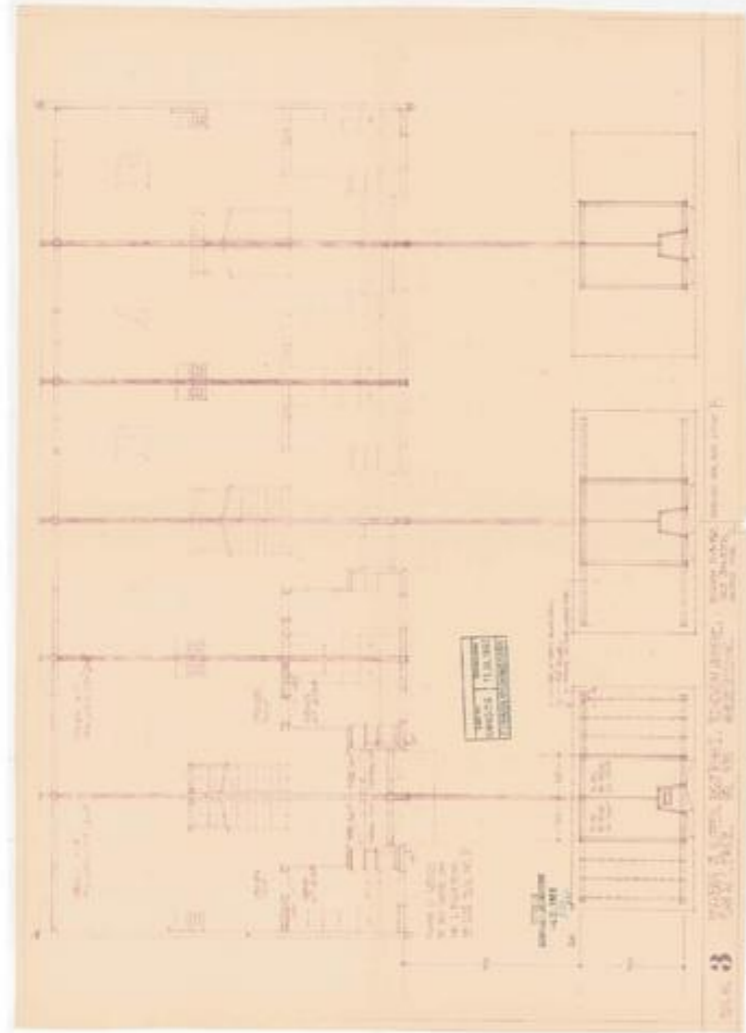
Side 1 av 2

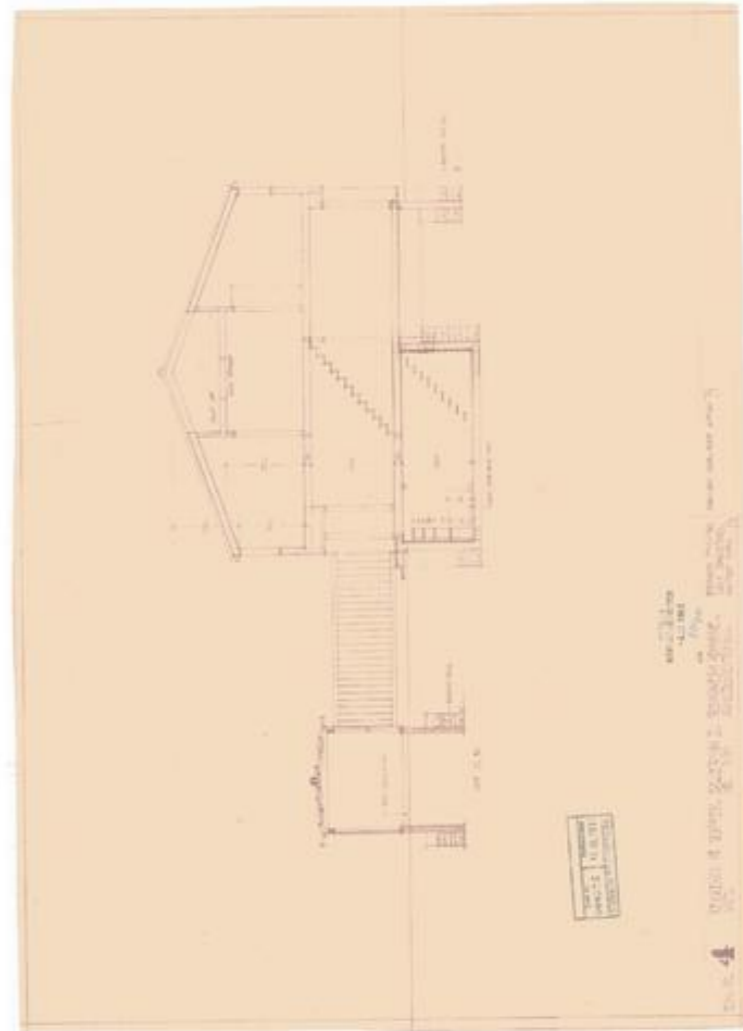
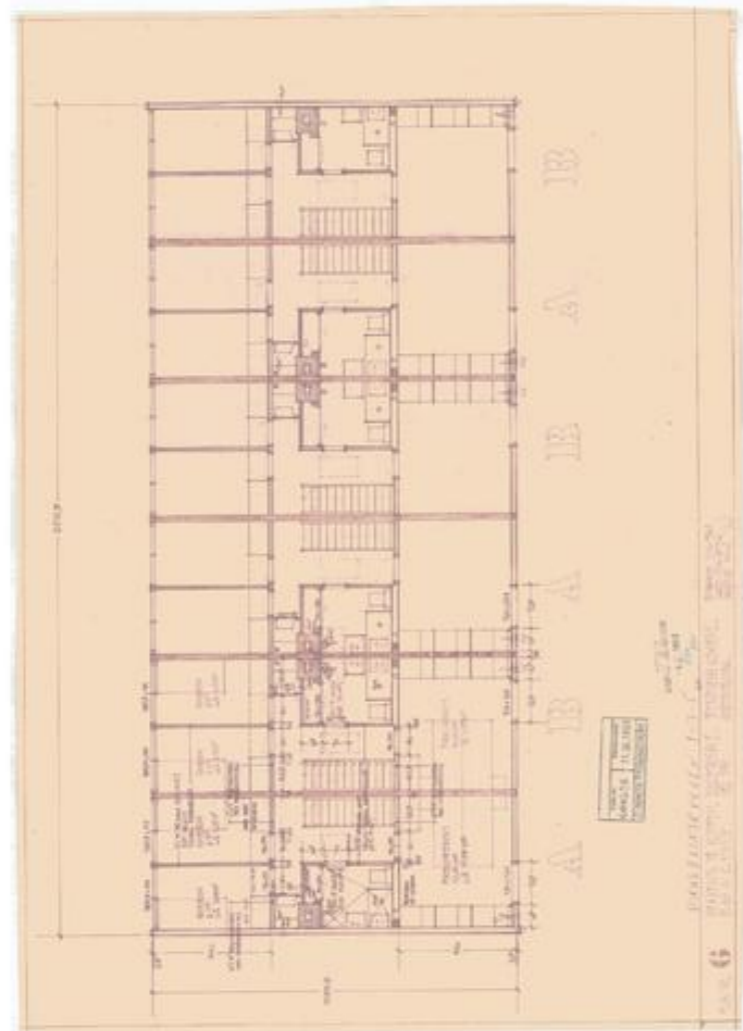
Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|--|
|  Veg |  Europaveg gatenavn . |  Fylkesveg gatenavn . |
|  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn . |  RpOmråde igangsatt |
|  RpOmråde forslag |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  KpOmråde kommunedelplan gjeldende |









STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

J.nr.
bes oppgitt ved svar.
OH/BE

Trondheim kommune,
boligsjefen,
h e r

Trondheim, den 6. okt. 19 61.
Kjøpmannsgt. 24
Tlf. Sentral: Strinda Kommune

Vedr. Birkebeinervegen nr. 1-3-5-22-24-26-28.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest vil bli utstedt.

Olav Hegge
bygningssjef.

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 prioritert 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.

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 tryggende 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

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 Eiendomsmeistring 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:

Birkebeinervegen 22E, 7031 TRONDHEIM. Gnr. 73, bnr. 161, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260125
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@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 overtagedesdato: _____

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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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 fullmektigt.

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.

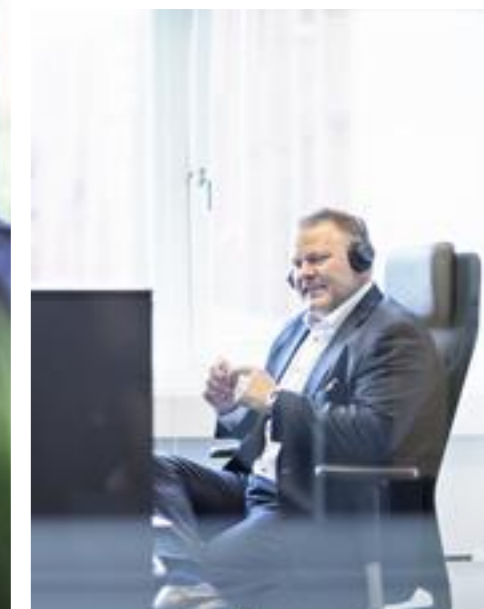
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

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 prisopptakelse 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.

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



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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