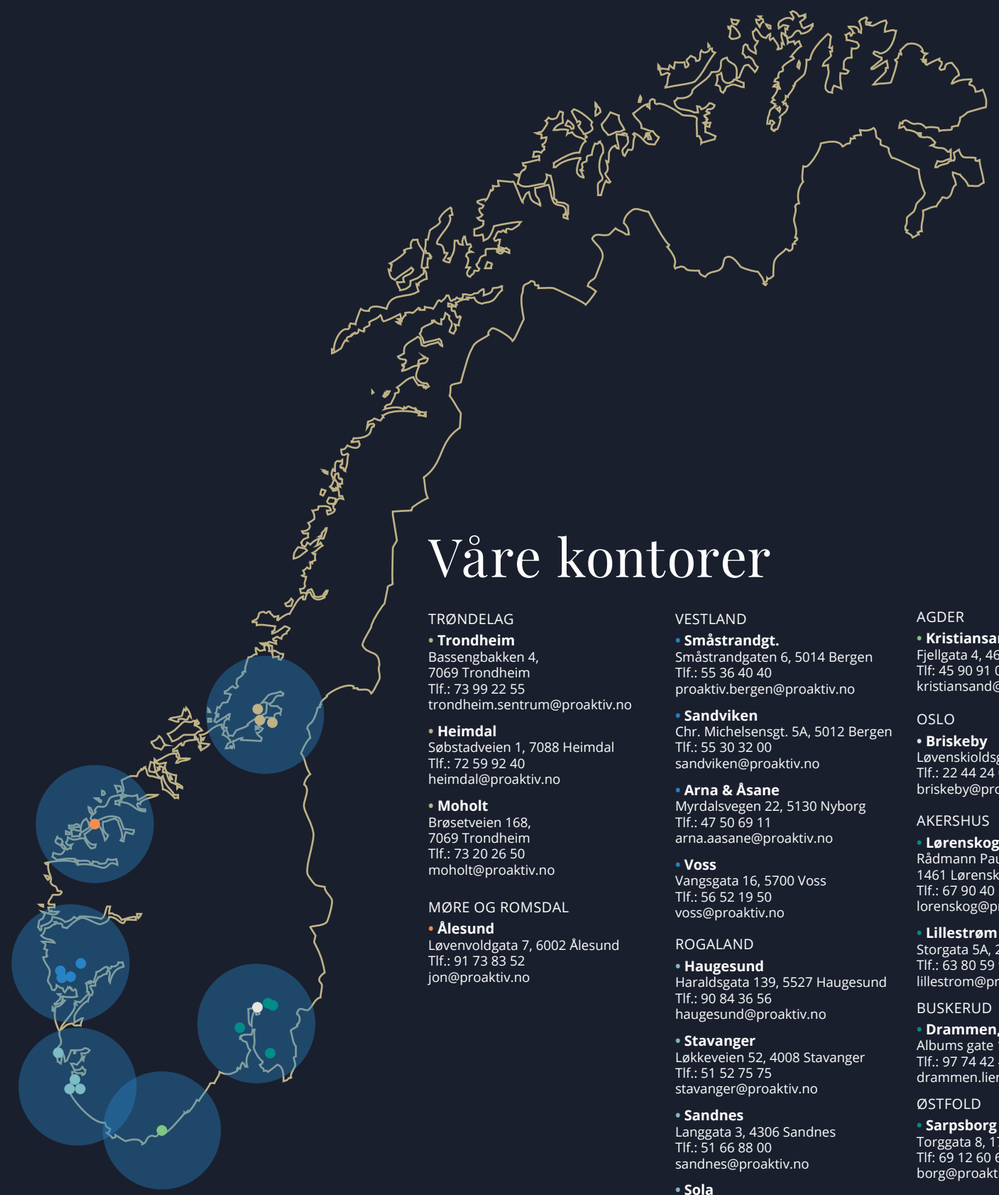
PROAKTIV

Innholdsrik & påkostet enebolig



SKYÅSVEGEN 30



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

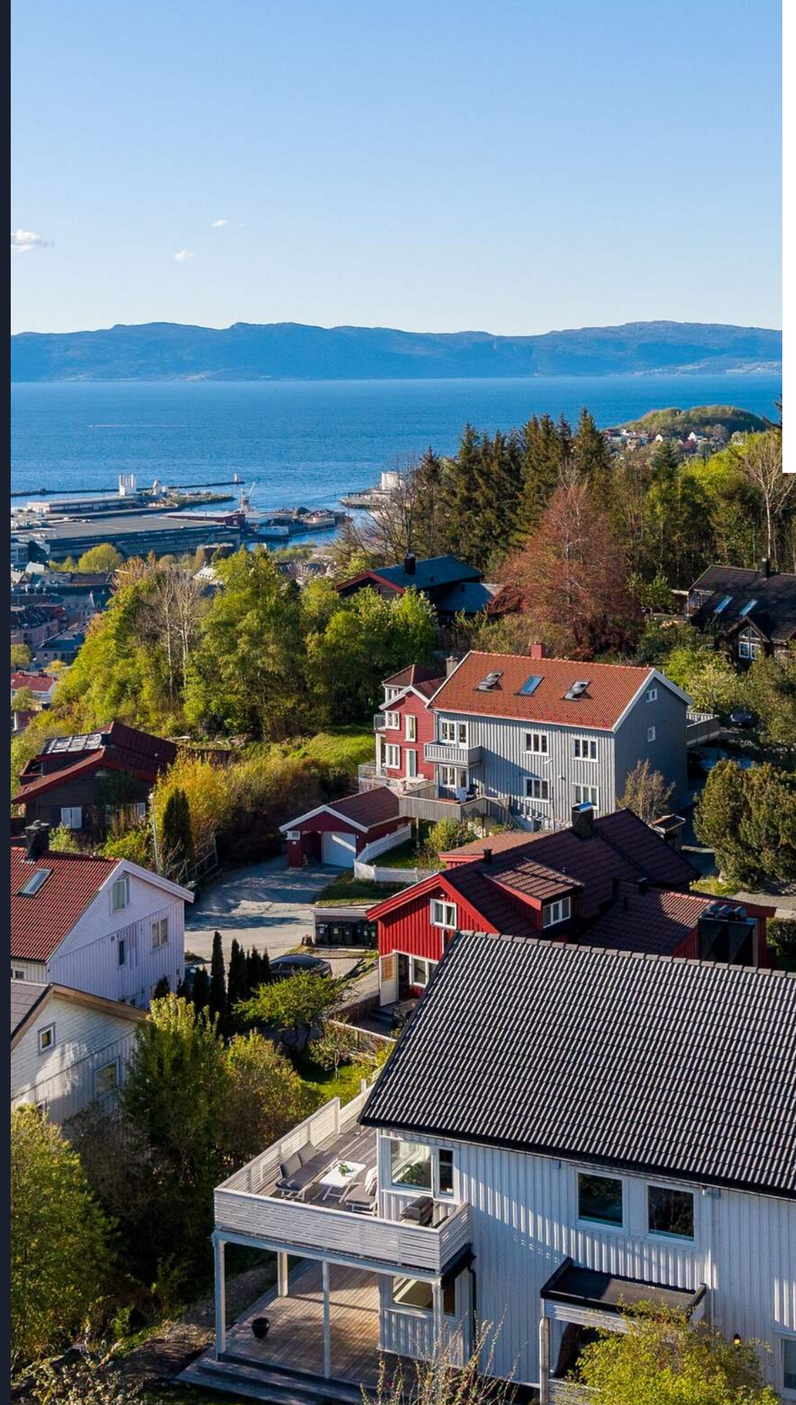
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



KUHAUGEN/TYHOLT

Kuhaugen/Tyholt er et attraktivt og familievennlig boligområde med en sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Skyåsvegen 30, 7052 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 348, i Trondheim kommune

Prisantydning: 14.500.000,-

Omkostninger: 381.490,-

Totalpris: 14.881.490,-

Kommunale avgifter: 40.980,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 7/4

BRA: 434 m²

BRA-i: 370 m²

BRA-e: 64 m²

TBA: 107 m²

Etasjer: 4

Tomt: 1050 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

60 Plantegninger

64 Kjerneinformasjon

69 Vedlegg

70 Egenerklering

80 Tilstandsrapport

107 Kommunal informasjon

115 Energiattest

124 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



KUHAUGEN/TYHOLT

Kommune: *TRONDHEIM* / ***Område:*** *KUHAUGEN/PERSAUNET*

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
Kuhaugen/Tyholt er et attraktivt og familievennlig boligområde med en sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor du i etablerte og grønne omgivelser med kort vei til daglige servicetilbud, skoler, kollektivtransport og gode fritidsmuligheter.

Dagligvarebutikker og servicefasiliteter
Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker som Coop Prix Persaunet og Rema 1000 Rosenborg, begge innen ca. 10–15 minutters gange. På rundt 12 minutter når du også Valentinlyst Senter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, apotek, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Ønsker du et større handelstilbud, ligger Sirkus Shopping en kort sykkel- eller busstur unna med et bredt spekter av butikker og fasiliteter.

Skoler og utdanningstilbud



OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholt Linje 22	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	19 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	14 min 1 km
Rema 1000 Rosenborg PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	12 min
Vitusapotek Rosenborg	11 min

SPORT

Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	8 min 0.8 km
Rosenborghallen Aktivitetshall	11 min 1 km
Feel24 Singsaker	7 min
Fresh Fitness Valentinlyst	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentinlyst Senter Trondheim	13 min
Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	16 min





Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med trygg skolevei og korte avstander. Singsaker skole ligger ca. 15 minutters gange unna, mens Rosenborg ungdomsskole nås på rundt 12 minutter og Strinda videregående skole på ca. 14 minutter. For de minste finner du både Hundremeterskogen barnehage og Hagebyen private barnehage innen omtrent 10 minutters gange fra boligen, noe som gir en enkel og praktisk hverdag for småbarnsfamilier.

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

Idrett og fritid
For den aktive byr nærområdet på gode trenings- og fritidsmuligheter. Rosenborg Idrettsplass ligger kun ca. 8 minutters gange unna, og treningssenteret Feel24 Singsaker nås på rundt 7 minutter. Området har også flotte grøntområder og stier som egner seg for både gåturer, løpeturer og trilleturer, og det er enkel tilgang videre til markaområdene rundt Trondheim.

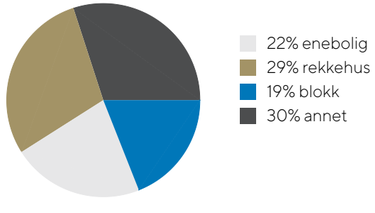
Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er meget godt. Nærmeste bussholdeplass er Tyholt, kun ca. 4 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger som tar deg raskt til sentrum, studiesteder og øvrige bydeler. Området har i tillegg godt utbygde gang- og sykkelveier, noe som gjør hverdagen både fleksibel og effektiv, enten man foretrekker buss, sykkel eller bil.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE

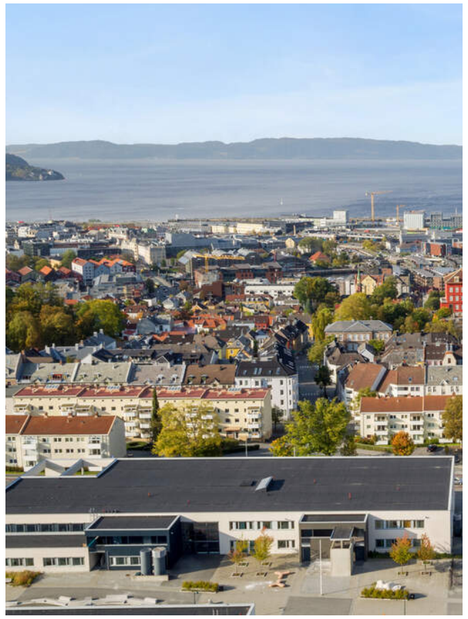


SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	12 min 1.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Cissi Klein videregående skole	6 min

BARNEHAGER

Hundremeterskogen Bhg (1-5 år) 24 barn	9 min 0.8 km
Hagebyen private barnehage (1-5 år) 16 barn	9 min 0.8 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL SKYÅSVEGEN 30

Vi starter utendørs – boligen har flotte, solrike uteområder med terrasse på 42 kvm i 1.etasje og veranda på 41 kvm i 2.etasje, perfekte for lange sommerdager, stemningsfulle høstkvelder og lune vårdager.

Tomtestørrelse
1 050 m²

Beskrivelse av tomt
Areal: 1 050 kvm, Eierform: Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2/3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig
Fredrik Johnsen (befaringsdato: Fredag, 13. februar 2026)



GARASJE PÅ 41 KVM, SAMT BILOPPSTILLINGS-PLASSER PÅ EIENDOMMEN

SOLRIK HAGE VENDT MOT SØR



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere Skyåsvegen 30, en stor og velholdt enebolig på attraktive Kuhaugen/Tyholt! Eiendommen kombinerer moderne standard med familievennlig beliggenhet, rolige omgivelser og kort vei til byens fasiliteter. Boligen har flotte, solrike uteområder, perfekte for lange sommerdager, stemningsfulle høstkvelder og lune vårdager. Kuhaugen/Tyholt er et attraktivt og barnevennlig område, med gangavstand til både skole, butikker og naturskjønne områder.

Velkommen inn!
Vi starter inne i en romslig og stilren entré på 9,5 kvm med integrerte skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass til sko og yttertøy. Gangen fungerer som et naturlig bindeledd i etasjen og leder videre til to soverom, baderom og terrassen, som allerede her gir et glimt av boligens åpne og luftige preg.

Fra gangen får du tilgang til terrassen på hele 42 kvm, med rikelig plass til møblering og hyggelige utesoner. Overbygget og skjermet, kan denne nytes året rundt , et perfekt sted for morgenkaffen eller avslapning på fine dager.

I første etasje ligger to gode soverom. Soverommet på 15 kvm har store vindusflater som slipper inn lys og skaper en behagelig atmosfære, mens det andre soverommet på 12 kvm gir god plass til både dobbeltseng og oppbevaring. Rommene er lyse, innbydende og harmoniske med resten av etasjen.

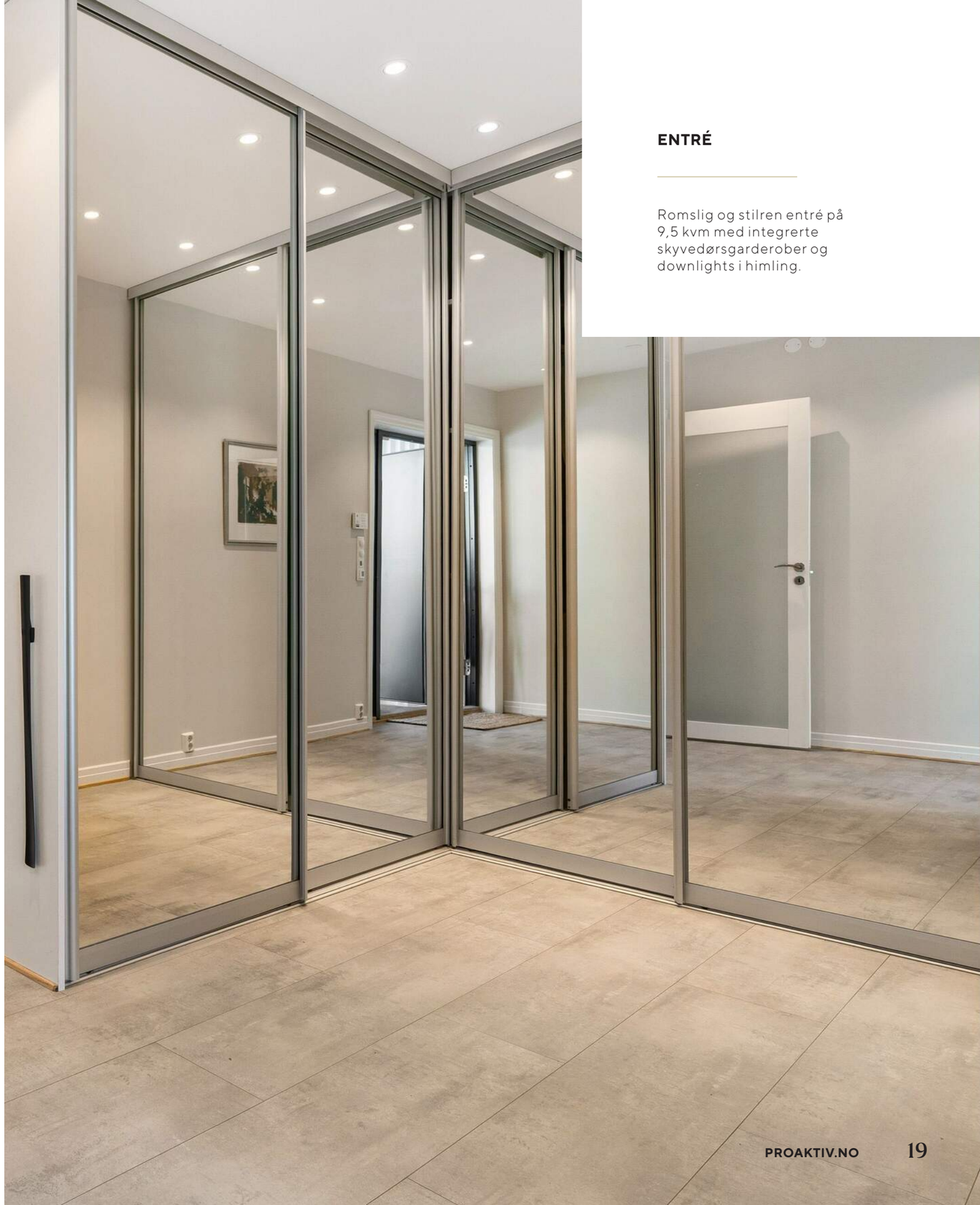
Badet på 8,5 kvm er flislagt og moderne, med badekar som innbyr til avslapning og velvære, et rom som kombinerer funksjonalitet med en luksuriøs følelse.

Vi tar trappen opp til 2. etasje, hvor den gode romfølelsen videreføres. Stuen på 38 kvm er lys og innbydende, med fleksible møbleringsmuligheter og en sømløs overgang til spisestue og kjøkken. Her er planløsningen gjennomtenkt og standarden eksklusiv. Spisestuen er elegant og ideell for både sosiale sammenkomster og familietid, med en naturlig flyt inn mot kjøkkenet. Kjøkkenet er moderne med rikelig skap- og benkeplass, samt integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Fra spisestuen går du rett ut på en romslig veranda på 41 kvm, som fungerer som en forlengelse av stuen på solrike dager. Her kan du nyte spektakulær utsikt mot Fosenalpene og Trondheimsfjorden, med sol fra formiddag til senkveld. Verandaen gir flotte møbleringsmuligheter og er perfekt for grillkvelder og hyggelige samlinger.

Hovedsoverommet på 13,5 kvm har store vindusflater, eget walk-in closet på 7,5 kvm og en-suite bad på 10 kvm. Badet har lekre fliser, gulvvarme og integrerte downlights, mens walk-in closet kombinerer stil og funksjonalitet for en smidig og elegant morgenrutine. I etasjen ligger også et soverom på 10 kvm med god plass til alle nødvendigheter.

Videre opp i loftsetasjen finner du en lys og innbydende loftstue på 76 kvm gulvareal med en utsikt du aldri blir lei av.



ENTRÉ

Romslig og stilren entré på 9,5 kvm med integrerte skyvedørsgarderober og downlights i himling.



Etasjen tilbyr fleksible møbleringsmuligheter og en lys, åpen planløsning, et perfekt sted for hjemmekontor eller stille, avslappende stunder. Toppetasjen har også et praktisk toalettrom og et romslig kneloft for oppbevaring.

I sokkeletasjen finner du et romslig privat treningsrom på 28,5 kvm, ideelt for den som ønsker å holde seg i god form fra eget hjem. Her finnes også to gode rom på 10 og 10,5, som gir etasjen et romslig preg, samt et stort sløydrom på 14 kvm for kreative prosjekter og hobbyaktiviteter. Vaskerommet på 10 kvm gjør klesvasken enkel og effektiv, mens et flislagt bad og en fredelig badstu tilfører velvære og funksjonalitet til etasjen.

Boligen har egen inngang på sørsiden, som gir praktisk adkomst til en flott utleieenhet på 29 kvm. Her finner du åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom på 7,5 kvm og funksjonelt bad med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin, en komplett og arealeffektiv enhet.

Eiendommen har en romslig garasje på 41 kvm, samt to utendørse sportsboder på til sammen 23 kvm, som gir god plass til oppbevaring av diverse sesongutstyr.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 145 kvm

1. etasje
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 139 kvm

2. etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm

3. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 66 kvm

2. etasje: 41 kvm





Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Ikke målbare arealer
Loft:
GUA (gulvareal): 76 m²
ALH (arealer med lav himlingshøyde): 42 m²
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Standard
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, og lignende.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Støttemur: Det er fare for skade ved fall fra støttemur ved garasje. Utbedringskostnad: kr. 10.000 - 50.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Drenering: Nedløp er stedvis ikke ført vekk fra bygningskroppen.
- Grunnmur og fundament: Langsgående sprekk i puss på garasjevegg samt stedvise avskallinger ellers på grunnmur.
- Rom under terreng: Utslag ved bruk av fuktsøker på bare betonggulv.
- Vinduer og dører (eldre): Eldre vinduer har generell aldersslitasje og har passert forventet levetid på isolerglassene.
- Yttervegger: Stedvis råte i vannbord nederst på vegger. Det er stedvis slitte overflater. Kledningen er ikke luftet. Vannbord på vinduer har stedvis slitasje.
- Renner og nedløp: Deler av renner har passert halvparten av forventet levetid. Stedvis avskalling i overflatebehandling.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Stedvise avvik mellom 15 og 30 mm.
- Kjøkken 2.etasje: Kun etablert kullfiltervifte uten separat avtrekk fra rommet.
- Varmesentral: VP har nådd en alder hvor det er større risiko for skader i tiden som kommer.
- Ventilasjon: Stedvis mangler ventiler på rom.
- Bad 2.etasje: Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

- Bad 1.etasje: Noe treg avrenning til sluket. Det er fall fra døråpning til sluk men det kan ikke dokumenteres hvor tettesjikt er avsluttet under terskel.
- Bad hybel: Ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Det er mindre drypplekkasje på rør fra dusjkabinett.
- Vaskerom: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Garasje: Selger opplyser om vanninntrenging i garasje ved større nedbørsmengder som trolig skyldes utilstrekkelige tetting i dekke ved inngangsparti. Mindre skade på port.
Boligen har fått følgende TG-IU:
- Skorstein over tak: Taket var snødekt på befaringstidspunktet og adkomst var derfor ikke tilfredstillende. Forhold er derfor ikke vurdert.
- Taktekking: Ikke inspisert pga. snø. Selger opplyser at taktekking er oppgradert i 2003.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

Energimerke
Oransje E

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger på eiendommen:

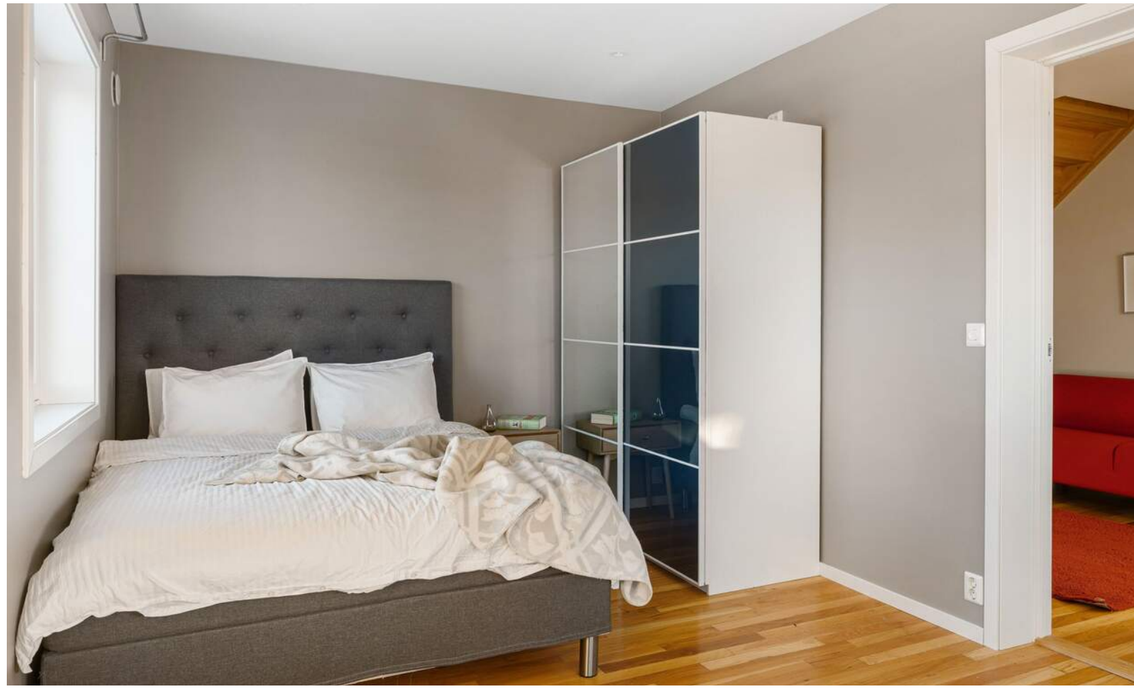
- Oppgraderinger på bad 2.etasje (2011)
- Gang og entré totalrehabilitert med gips i vegger og tak, samt nytt elektrisk anlegg (2012)
- Nye trapper i heltre eik og håndløpere i glass (2012)
- Utleieleilighet på 29 kvm bygget og godkjent (2015)
- Loft rehabilitert med gipsplater, nytt toalettrom og nytt elektrisk anlegg (2017)
- Treningsrom, bad og badstue bygget, samt nytt elektrisk anlegg (2017-2019)
- Oppgraderinger på bad sokkeletasje (2019)
- To soverom i 1.etasje totalrehabilitert med gips/fiberplater i vegger og tak, samt nytt elektrisk anlegg (2019)
- Ny varmtvannsbereder på vaskerom (2020)
- Oppgraderinger på bad 1.etasje (2020)
- Ny terrasse på 42 kvm 1.etasje og ny veranda på 41 kvm 2.etasje med vedlikeholdsfrie terrassepanel fra Kebony (2021)
- Nytt kjøkken fra Kvik, hvor vegger, tak og det elektriske anlegget ble totalrenovert i både kjøkken og spisestue (2023)
- Rehabilitert pipeløp med ny stålpipe (2025)
- Nye avløpsrør fra husvegg til kommunale rør (2025)

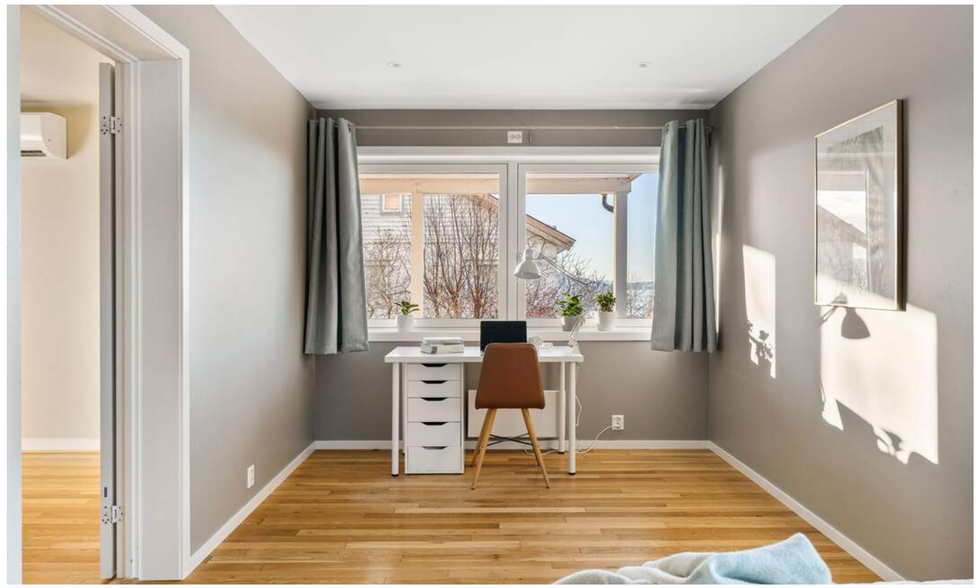


TO ROMSLIGE SOVEROM

I første etasje ligger to gode soverom. Soverommet på 15 kvm har store vindusflater som slipper inn lys og skaper en behagelig atmosfære, mens det andre soverommet på 12 kvm gir god plass til både dobbeltseng og oppbevaring.





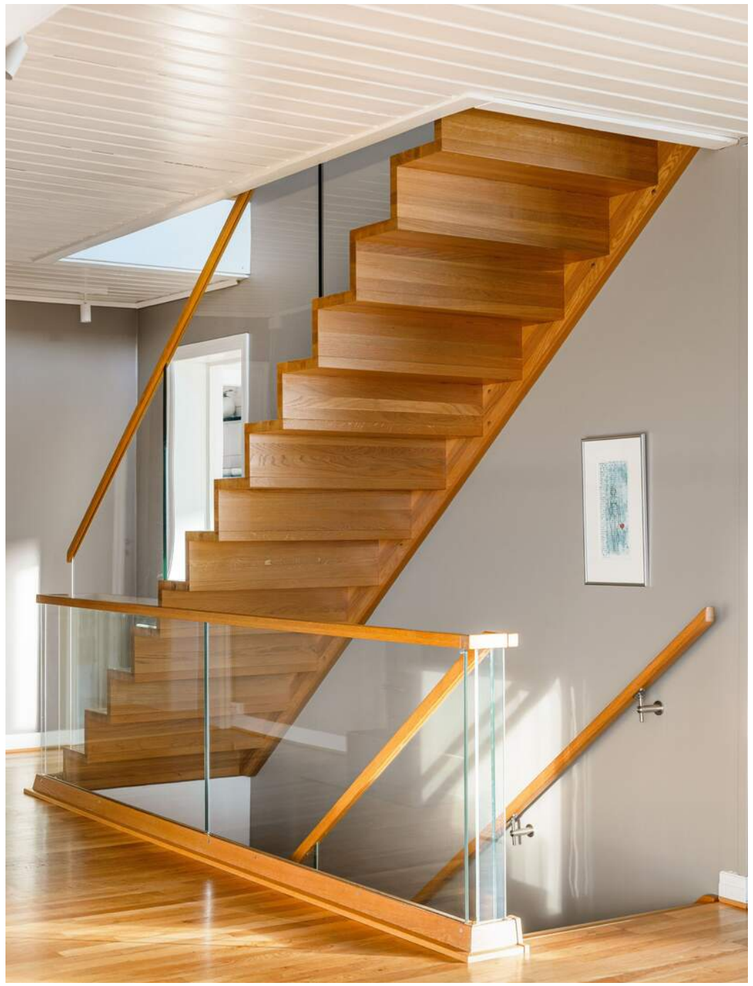


FLISLAGT BAD

Badet på 8,5 kvm er flislagt og moderne, med badekar som innbyr til avslapning og velvære, et rom som kombinerer funksjonalitet med en luksuriøs følelse.

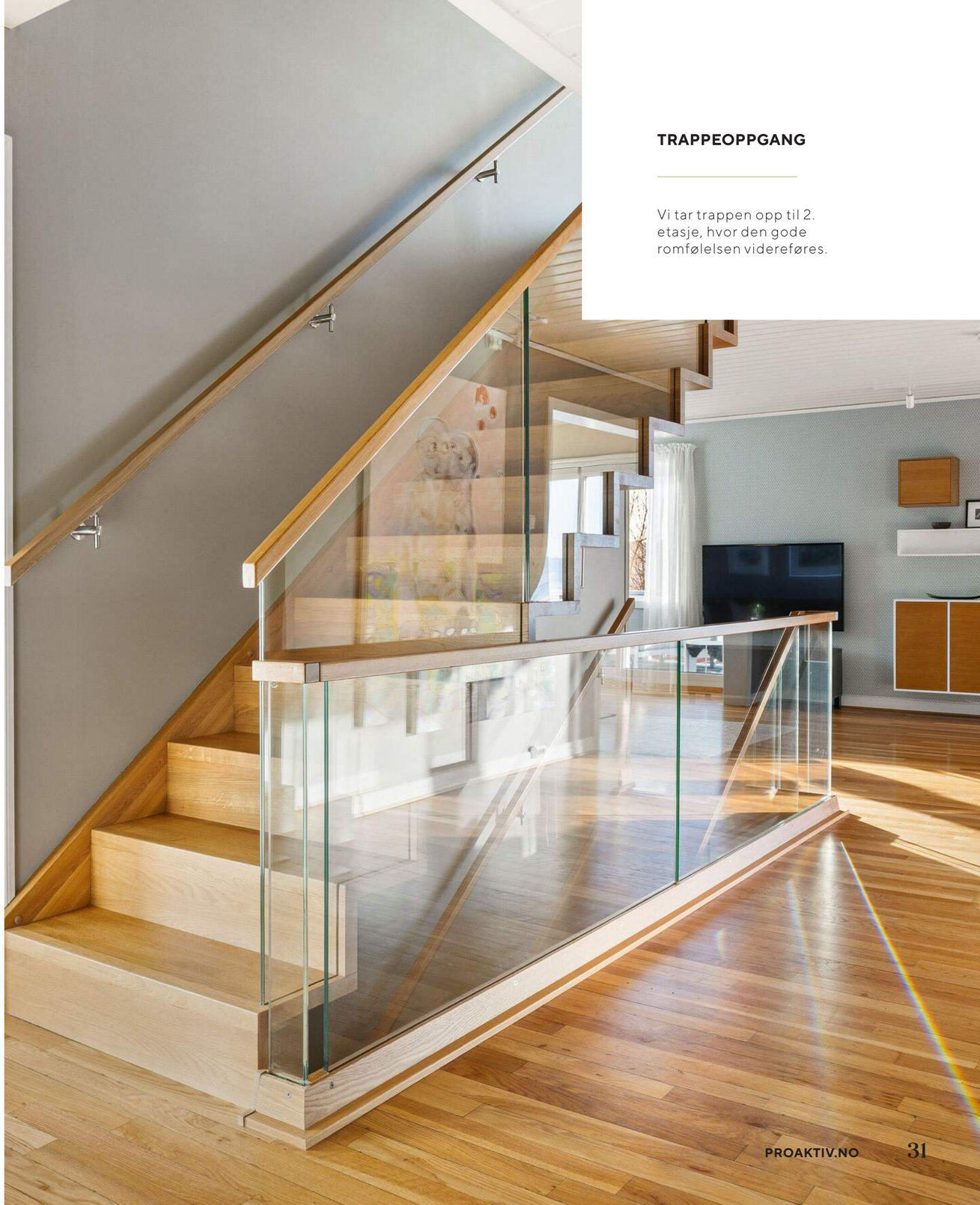






TRAPPER AV EIK

Boligen ble oppgradert i 2012 med nye trapper i heltre eik og rekkverk av glass.



TRAPPEOPPGANG

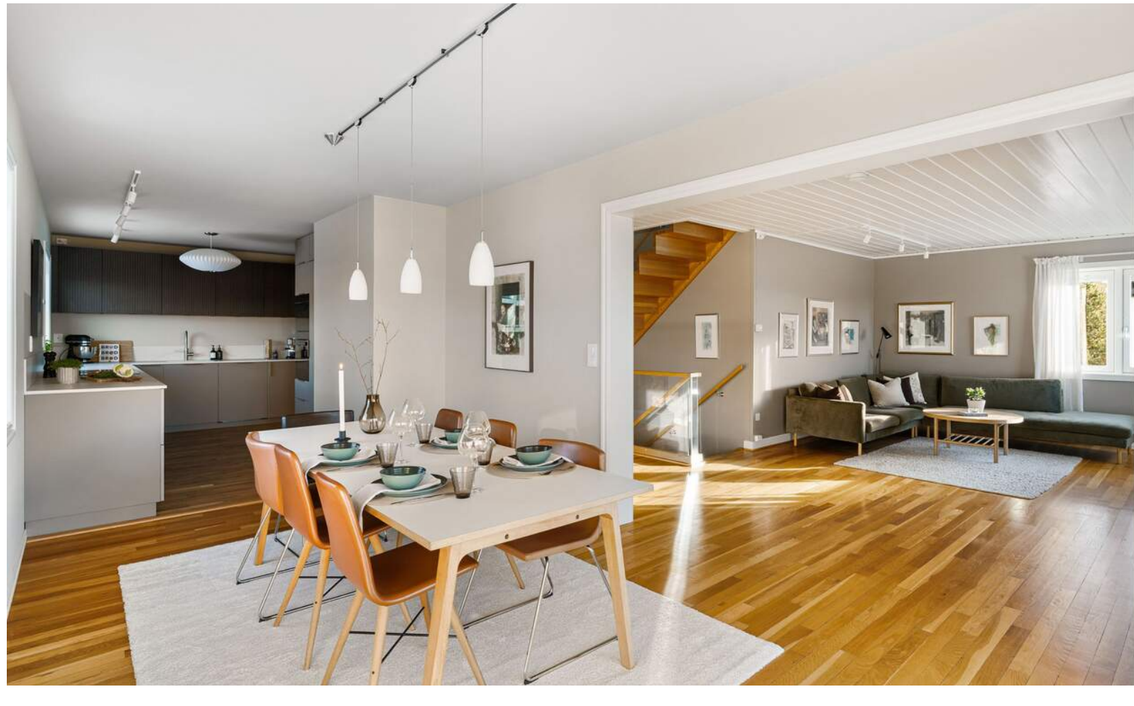
Vi tar trappen opp til 2. etasje, hvor den gode romfølelsen videreføres.

TILTALENDE STUE

Stuen på 38 kvm er lys og innbydende, med fleksible møbleringsmuligheter og en sømløs overgang til spisestue og kjøkken. Her er planløsningen gjennomtenkt og standarden eksklusiv. Spesialtilpassede plissegardiner i 2.etasje og loft medfølger handelen.







SPISESTUEN ER IDEELL
FOR BÅDE SOSIALE
SAMMENKOMSTER OG
FAMILIETID

SOLRIK VERANDA

Fra spisestuen går du rett ut på en romslig veranda på 41 kvm, som fungerer som en forlengelse av stuen på solrike dager. Her kan du nyte spektakulær utsikt mot Fosenalpene og Trondheimsfjorden, med sol fra formiddag til senkveld. Markise på veranda medfølger.







FANTASTISK UTSIKT HVOR
BYLIV MØTER SJØ



MODERNE KJØKKEN

Moderne kjøkken fra Kvik, totalrenovert i 2023. Kjøkkenet fremstår stilrent og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass som gir gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, fryse- og kjøleskap bidrar til et helhetlig uttrykk.





KJØKKENUTSTYR

Quooker medfølger ikke handelen.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet på 13,5 kvm fremstår lyst og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.



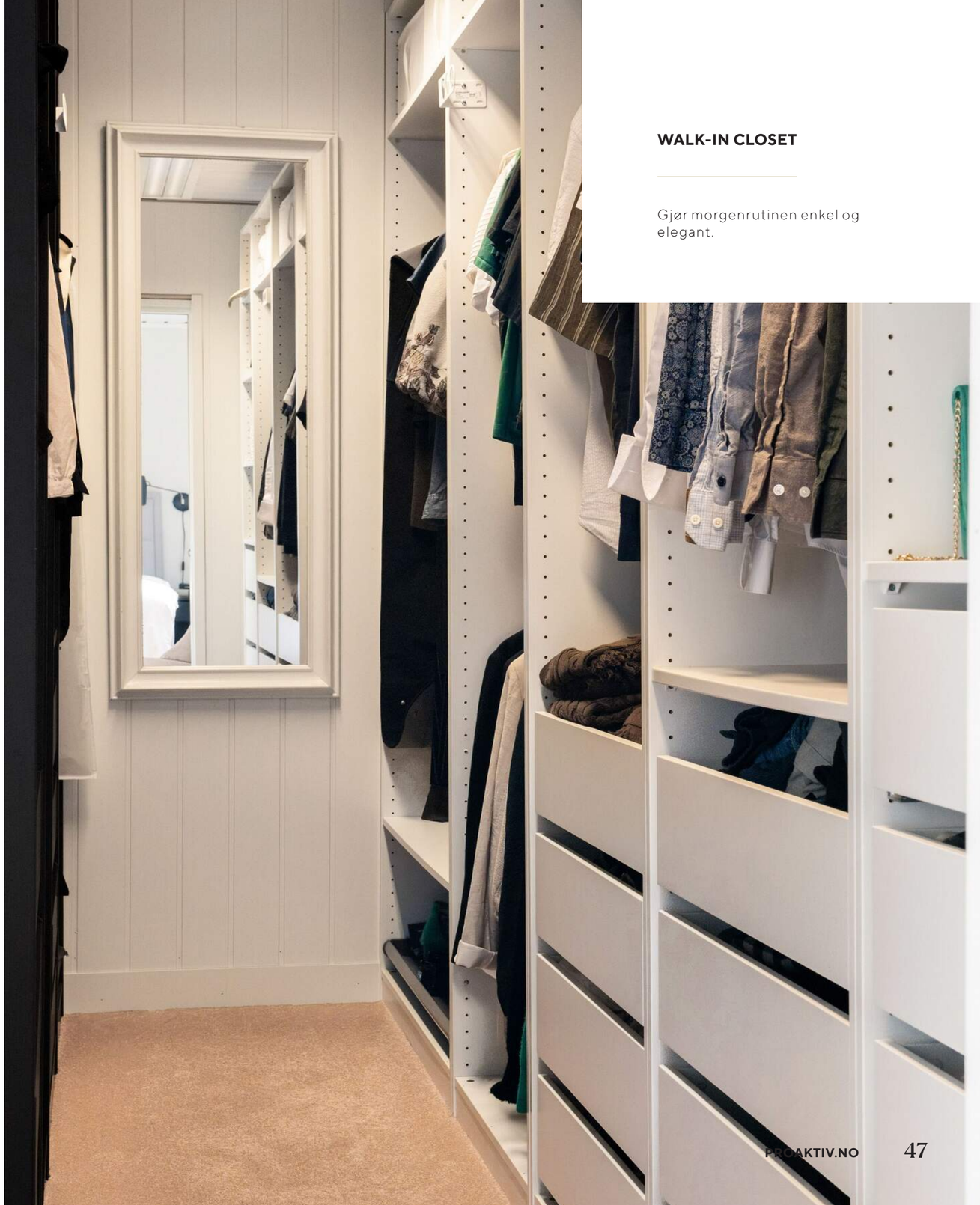


WALK-IN CLOSET & EN-SUITE BAD

Rommet har direkte tilgang til et walk-in closet på 7,5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter, samt eget en-suite bad på ca. 10 kvm.







WALK-IN CLOSET

Gjør morgenrutinen enkel og elegant.

INNBYDENDE LOFTSTUE

Lys og innbydende loftstue på 76 kvm gulvareal med en utsikt du aldri blir lei av. Etasjen tilbyr fleksible møbleringsmuligheter og en lys, åpen planløsning, et perfekt sted for hjemmekontor eller stille, avslappende stunder.





ENKELT OG
FUNKSJONELLT
TOALETTROM



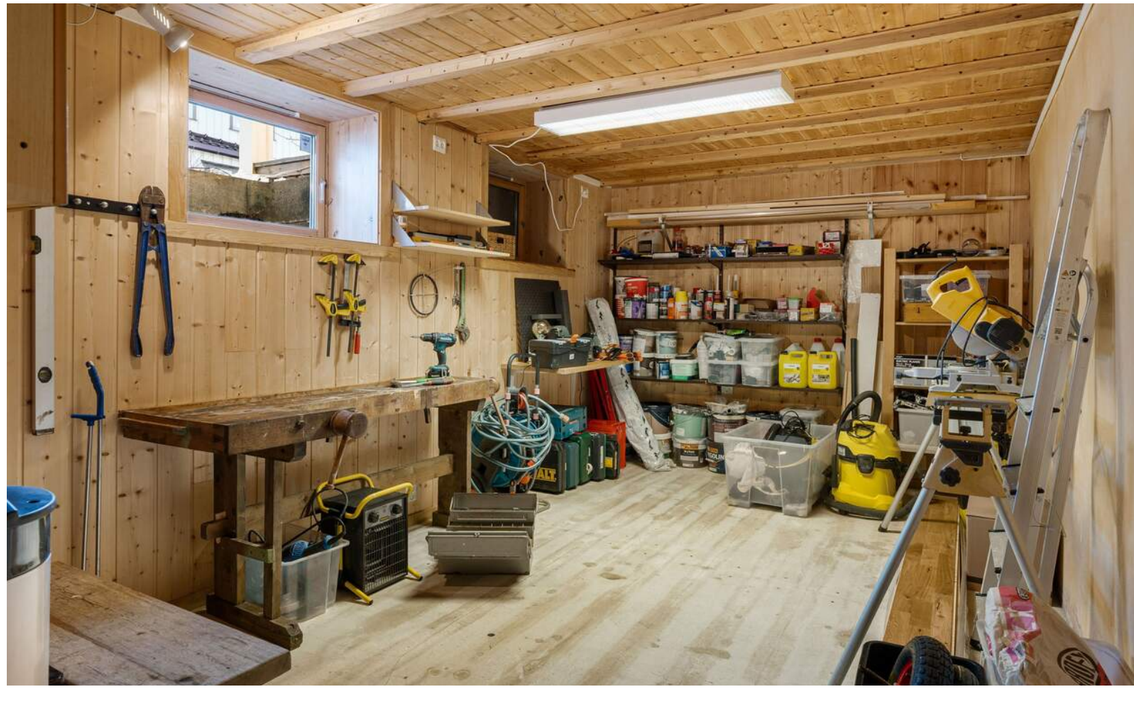


INNHOLDSRIK SOKKELETASJE

I sokkeletasjen finner du et romslig privat treningsrom på 28,5 kvm, ideelt for den som ønsker å holde seg i god form fra eget hjem. Her finnes også to gode rom på 10 og 10,5, som gir etasjen et romslig preg, samt et stort sløydrom på 14 kvm for kreative hobbyaktiviteter.





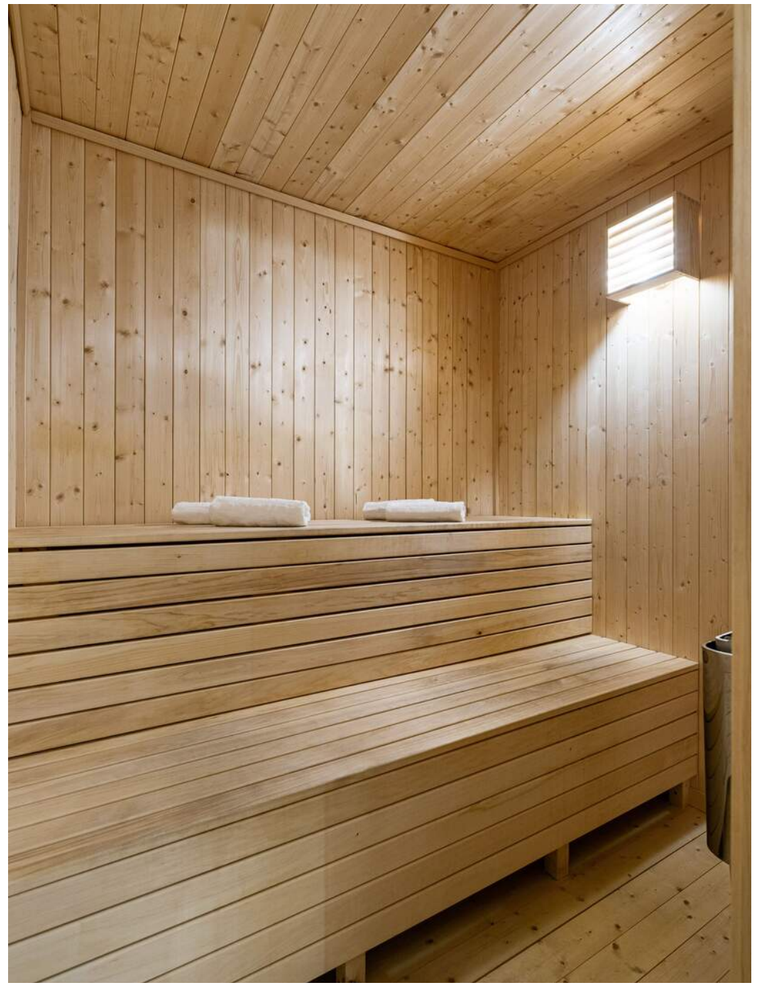


PRAKTISK VASKEROM PÅ
10 KVM



FLISLAGT BADEROM

Stilrent og flislagt baderom i praktisk tilknytning til treningsrommet.



BADSTUE

Fredelig badstue, nyt velvære og avslapning i hjemmets lune oase.

UTLEIELEILIGHETEN

Leiligheten har egen inngang på sørsiden, som gir praktisk adkomst til en flott utleieleilighet på 29 kvm. Her finner du åpen stue- og kjøkkenløsning, et soverom på 7,5 kvm og funksjonelt bad med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.





LEILIGHETEN LEIES I DAG UT TIL KR. 9 175,- PR. MÅNED



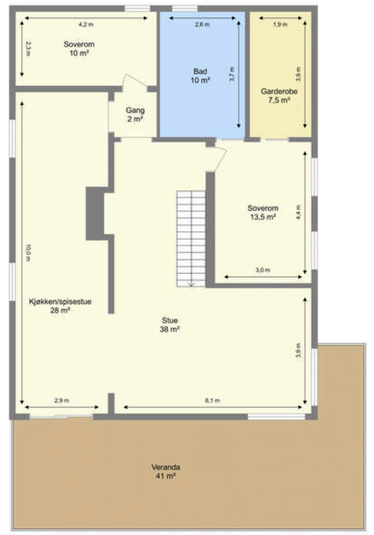
PLANSKISSER

Skyåsvegen 30A
1. Etasje



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

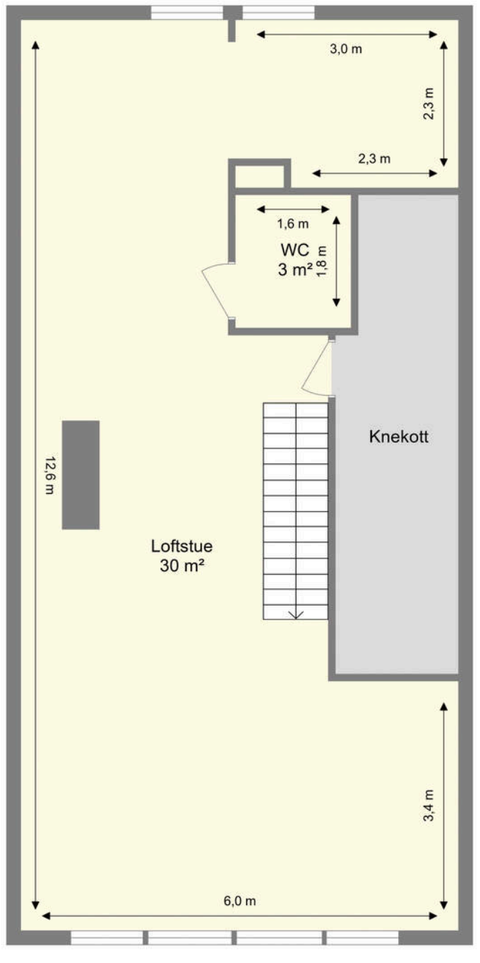
Skyåsvegen 30A
2. Etasje



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

Skyåsvegen 30A

Loft



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

Skyåsvegen 30A

Sokkel



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.354.692,- for 2024

Formuesverdi sekundær
9.418.766,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
40.980,- for 2025

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Selger opplyser om følgende løpende utgifter:
- Strøm
Leverandør: NTE
Årlig strømforbruk: 31231 kWh (2025)
Årlig kostnad: 34 142 (2025)

- Kabel-TV
Leverandør: Telenor (T-We)
Årlig kostnad: 26 400

- Forsikring
Leverandør: Fremtind Forsikring AS
Årlig kostnad: 26 800

Diverse
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Bruk av loft stemmer ikke med byggemeldt planløsning da trapp er flyttet og flere boder er innlemmet som del av loftstue. Veranda og terrasse avviker noe fra byggemeldt utforming. Trapp mellom 1. etasje og sokkel stemmer ikke med byggemeldt plassering. Rom i sokkel benevnt som treningsrom, vaskerom og badstue er byggemeldt som boder. Garasjens utforming avviker noe fra byggemeldt utforming. Videre er ikke rømning fra loft tilfredsstillende og rekkverk på veranda/inngangsparti er lavere enn dagens krav.

Selger opplyser om at følgende medfølger boligen:
- Varmepumpe 1.etasje
- Spesialtilpassede plissegardiner/solskjerming montert på stue 2.etasje og loft
- Sentralstøvsuger
- Kodelås i ytterdør og dør i sokkel
- Elbil-lader

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for inndeling av bolig og fasadeendring datert 24.08.2015. Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av våtrom datert 24.01.2012.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 24. august 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det foreligger ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Den er videre regulert av reguleringsplan r0081, stadfestet 21.07.1935 til bl.a. boligformål.

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.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
14 500 000,00 (Prisantydning)

———————————————
14 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
362 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
363 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
381 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
14 863 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
14 881 490,00 (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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisisjon 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.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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/boligkjoper/.

nnbo 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.

Eier
Terje Torgersen og Inger Lise Rasmussen

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
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 104 650 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 53 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligselgerforsikring kr 65 000,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 8 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 524,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 290,00, Tilstandsrapport kr 29 593,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 107 133.

Totale kostnader kr. 160 583.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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 - markedsplasser 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.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Skyåsvegen 30A, 7052 TRONDHEIM

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skyåsvegen 30A	Skyåsvegen 30A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du 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.

Inger Lise Rasmussen har bodd i boligen siden 1982, Terje Torgersen siden 2004.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00013981985

Informasjon om selger

Selger

Torgersen, Terje

Selger

Rasmussen, Inger Lise

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Det drypper små mengder vann fra det ene Volaarmaturet på badet i 2. etasje. Skyldes en feil ved armaturet som ikke lot seg reparere, og har vært slik siden 2014. Det er sjekket av rørlegger at det ikke er fukt eller lekkasjer i veggen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2003

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny takstein på hele huset.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

E. Tøndel taktekking AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innsetting av loftsvinduer og skiftet kledning på hele vestveggen. Reparasjon av råteskade i syllstokk og sørvestlige hjørne

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jørgensen Byggelag AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2014

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt inngangsparti med to boder over garasjen, og flatt tak. Utskifting av noe kledning i inngangspartiet samtidig.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lipton Snekkerservice AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2020

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifting av pipehatt og beslag rundt pipa. Finner ikke igjen kvittering på dette, og årstall er derfor omtrentlig.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye terasser ble bygd i 1 og 2 etasje. Kebony vedlikeholdsfrie terassebord ble lagt.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lipton Snekkerservice AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2019

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt inngangsparti ved utleieleiligheten.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lipton Snekkerservice AS

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dreneringsgrøft ble gravd/meislet langs huset hele veien rundt huset. Det ble lagt 10 cm dreneringsplater dekket med duk samtidig. Drensgrus og drensrør ble lagt. I forbindelse med arbeidet ble det revet av en vannledning som førte til vannskade i kjelleren. Alt av gulv og mye av plateveggene i kjeller ble derfor skiftet ut og erstattet med nye laminatgulv og panelvegger (forsikringssak).

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lund Maskin AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2017

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gammel garasje i sokkel ble gjort om til treningsrom, med avretting av gulv, innsetting av nye vinduer, montering av veggplater og laminatgulv, nytt elektrisk anlegg.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flytgulv AS, Maxa, Carleif elektro

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.3.2 **Årstall**

2019

8.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygging av nytt bad i sokkel ved treningsrom.

8.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mur Puss og Flis Kjell A jensen

8.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.4.2 **Årstall**

2019

8.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygging av badstue i sokkel.

8.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.5.2 **Årstall**

2020

8.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygging av nytt vaskerom i sokkel, samtidig med bygging av nytt bad i 1. etasje.

8.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Badhuset AS

8.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El-tilsynet hadde en gjennomgang av huset i 2022??. Feilene ble utbedret av Carleif elektro AS. Dokumentasjon er etterlyst.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det elektriske anlegget er etappevis oppgradert til moderne skjult anlegg og nye sikringsskap i hele huset, bortsett fra en liten del av stua i 2. etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carleif Elektro AS, Elsøk AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendige avløpsrør ble skiftet fra husveggen og ut til kommunale rør i Veimester Kroghsgate i 2025 etter at det ble påvist store svakheter og hyppig tetting av rørene. Det ble gravd grøft fra husveggen og gjennom naboens hage.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle avløpsrør og vannrør i hele huset er modernisert etappevis over mange år. Siste større modernisering, med etablering av rørskap i vaskekjeller, ble utført i 2020 i forbindelse med bygging av vaskekjeller og bad i 1 etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Hofstad AS, Badhuset AS

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

Beskriv omfanget

Noe råte påvist i vannbord ved terrasse i 1 etasje.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Skriv opplysningene her:

Ved større nedbørsmengder er det noe fuktinntrengning bakerst i garasjen og ved døra inn til garasjen. Ved nedbør er det også en liten lekkasje fra terrasse i 2 etasje og ned på terrasse i 1 etasje, ca. to meter fra husvegg. Disse forholdene har vært stabilt til stede i mange år.
I skråningen bak huset har bakken de siste to årene vært dekket med duk for å bekjempe ugress og kratt, som forberedelser til å bygge en mur, og øke arealet av flat plen. Det er en liten tørrmur allerede, men det er såpass skjev at den bør rives.

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 36438470

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Inger Lise Rasmussen	2026-03-05	Terje Torgersen	2026-03-05

Identification

Inger Lise Rasmussen

Identification

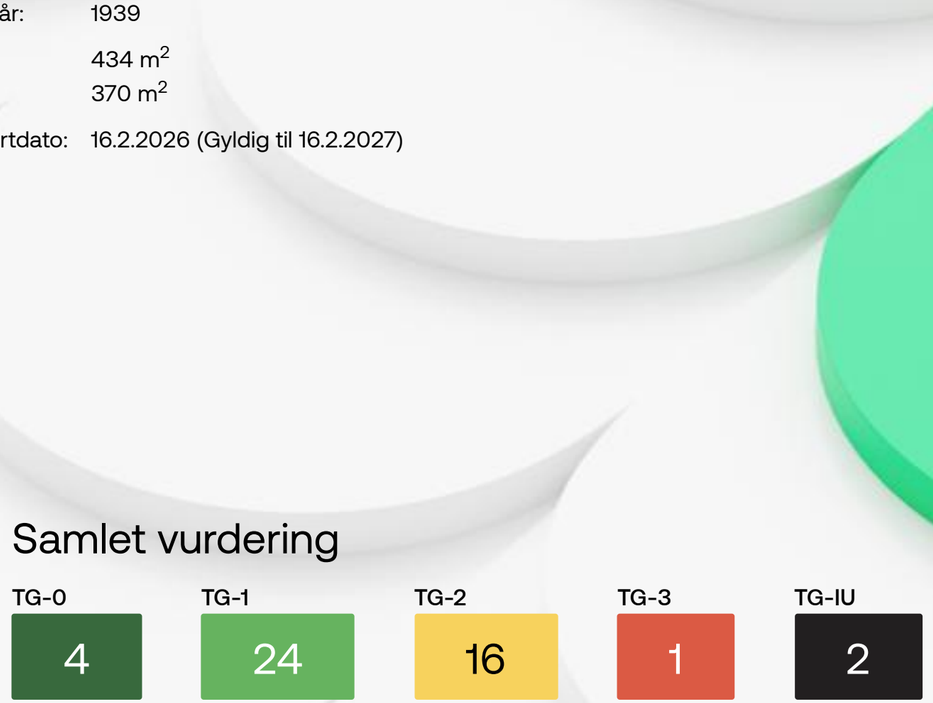
Terje Torgersen

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

Skyåsvegen 30
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1939
BRA: 434 m^2
BRA-i: 370 m^2
Rapportdato: 16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)



Supertakst
GNR: 9 BNR: 348
Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS
fj@tft.no
91132028
Skyåsvegen 30
7052 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39829

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Det er fare for skade ved fall fra støttemur ved garasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt da nedløp stedvis ikke er ført vekk fra bygningskroppen.
Grunnmur og fundament	Det registreres langsgående sprekk i puss på garasjevegg samt stedvise avskallinger ellers på grunnmur.
Rom under terreng	Det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på bare betonggulv.
Balkong, terrasse, platting	Terrasser/ verandaer var delvis snødekt på befaringen og kontroll er derfor ikke utført. Selger opplyser om lokal lekkasje i underliggende metalltekking ved større nedbørsmengder.
Vinduer og dører: Eldre	Eldre vinduer har generell aldersslitasje og har passert forventet levetid på isolerglassene.
Yttervegger	Det registreres stedvis råte i vannbord nederst på vegger. Det er stedvis slitte overflater. Kledningen er ikke luftet. Vannbord på vinduer har stedvis slitasje.
Renner og nedløp	Deler av renner har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres stedvis avskalling i overflatebehandling.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise avvik mellom 15 og 30 mm
Kjøkken: 2. etasje. - Avtrekk	Det er kun etablert kullfiltervifte uten separat avtrekk fra rommet.
Varmesentral	VP har nådd en alder hvor det er større risiko for skader i tiden som kommer.
Ventilasjon	TG 2 er satt da det stedvis mangler ventiler på rom.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Det registreres noe treg avrenning til sluket. Det er fall fra døråpning til sluk men det kan ikke dokumenteres hvor tettesjikt er avsluttet under terskel.
Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Det er mindre drypplekkasje på rør fra dusjkabinett.
Vaskerom	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Garasje	Selger opplyser om vanninntrenging i garasje ved større nedbørsmengder som trolig skyldes utilstrekkelige tetting i dekke ved inngangsparti. Det bemerkes mindre skade på port.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Taket var snødekt på befaringstidspunktet og adkomst var derfor ikke tilfredstillende. Forhold er derfor ikke vurdert.
Taktekking	Ikke inspisert pga. snø. Selger opplyser at taktekking er oppgradert i 2003.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bruk av loft stemmer ikke med byggemeldt planløsning da trapp er flyttet og flere boder er innlemmet som del av loftstue. Veranda og terrasse avviker noe fra byggemeldt utforming. Trapp mellom 1. etasje og sokkel stemmer ikke med byggemeldt plassering. Rom i sokkel benevnt som Treningsrom, vaskerom og badstue er byggemeldt som boder. Garasjens utforming avviker noe fra byggemeldt utforming.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rømning fra loft er ikke tilfredstillende.

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

Rekkverk på veranda/inngangsparti er lavere enn dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2026

Rapportdato
16.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Torgersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Inger Lise Rasmussen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91132028**
Epost: **fj@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:
Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skyåsvegen 30, 7052 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **9** Bruksnr: **348** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1939**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2/3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011 - 2025	Det er utført sporadiske oppgraderinger på boligen. Detter dreier seg blant annet om oppgradering av drenering, stedvis bytte av kledning, oppgraderinger av vinduer, piperehabilitering, oppgradering av bad, arbeider på el-anlegg, etablering av utleiedel, etablert inngangsparti/boder over garasje, bytte av taktekking, oppgradering av terrasse/veranda, generell innvendig oppussing. Selger kan fremvise dokumentasjon på arbeider utført ved forespørsel.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**34**	**34** Romfordeling: Loftstue og toalettrom.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**116**	**116** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad, garderobe, og 2 soverom.	**0**	**0**	**41**
1. etasje	**139**	**116** Romfordeling: Entre, hall, trapperom, vindfang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom.	**23** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**66**
Sokkel	**145**	**104** Romfordeling: Vaskerom, gang, bad, badstue, treningsrom og 3 boder.	**41** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**434**	**370**	**64**	**0**	**107**

Gulvareal

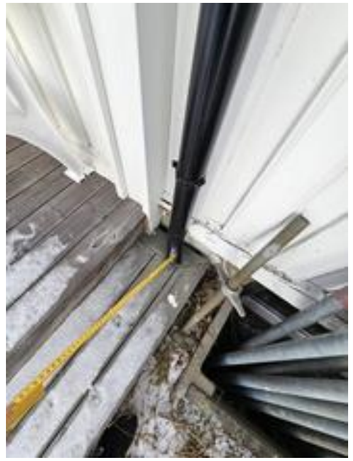
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	76	34	42
Totalt m²	**76**	**34**	**42**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at dreneringen er oppgradert 2011.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ingen tegn til vesentlige svekkelser ved kontroll i kjeller. TG 2 er satt da nedløp stedvis ikke er ført vekk fra bygningskroppen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nedløp bør føres vekk fra bygningskroppen for å minske belastning på dreneringen.

6.2 Grunnmur og fundament



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

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

Det registreres langsgående sprekk i puss på garasjevegg samt stedvise avskallinger ellers på grunnmur. Sprekk skyldes trolig bevegelse i skjøt mellom tak og vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekkdannelse bør holdes under observasjon. Stedvis overflatebehandling i form ny puss er påregnelig på grunnmur.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Det er fare for skade ved fall fra støttemur ved garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk på støttemur ved innkjøring til garasje.

Kostnadsestimat	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng



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

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

Ved stikkontroll i form av hulltaking og fuktmåling registreres det akseptable verdier. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Selv om det IKKE er registrert vesentlig fukt ved stikkprøve i påforet vegg så utelukker dette ikke at det kan forekomme skader andre steder.

TG 2 er satt da det registreres utslag ved bruk av fuktsøker på bare betonggulv. Dette er ikke unormalt for eldre bygninger da disse er oppført uten aldersbestandig fuktsperre i grunn på samme måte som idag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller anbefales å holdes oppvarmet og jevnlig luftet.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasser/ verandaer var delvis snødekt på befaringen og kontroll er derfor ikke utført. Selger opplyser om lokal lekkasje i underliggende metalltekking ved større nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av overflater når de er snøfrie. Utetthet i metalltekking på veranda bør utbedres.

6.6 Vinduer og dører: Nyere vinduer/dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvdør. Terrassedør med glass. Ytterdører i malt utførelse.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er stedvis byttet i perioden 2005-2020 De fleste vinduer er stemplet med årstall 2012. Noen vinduer/dører ikke merket med dato. Det forekommer noen eldre vinduer som er vurdert under eget punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Vinduer med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på kjellerbod, verksted og et tilknyttet kjøkken er fra 70-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Eldre vinduer har generell aldersslitasje og har passert forventet levetid på isolerglassene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke vurdert med behov for strakstiltak men med alder så øker risikoen for skader og punkteringer. Generelt vedlikehold er påregnelig.	

6.8 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at kledning er oppgradert på en vegg i nyere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvis råte i vannbord nederst på vegger. Det er stedvis slitte overflater. Kledningen er ikke luftet. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Vannbord på vinduer har stedvis slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av råteskadet vannbord er påregnelig. Overflatebehandling og vedlikehold er påregnelig på deler av fasader. Bedre lufting av kledningen anbefales, noe som trolig må sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av fasader. Frem til da så anbefales jevnlig tilsyn.	

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner og nedløp er sporadisk oppgradert fra 2003 og utover i forbindelse med sporadiske oppgraderinger/tilbygginger.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Renner/nedløp tilknyttet saltakskontrsuksjon har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres stedvis avskalling i overflatebehandling. Kontroll av renner er utført som en begrenset inspeksjon fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke vurdert med strakstiltak, men med alder så øker risiko for skader. Jevnlig rensing renner anbefales.	

6.10 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**

Taket var snødekt på befaringstidspunktet og adkomst var derfor ikke tilfredstillende. Forhold er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøkelser bør utføres når taksider er snøfrie.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Kontroll er utført innvendig på loft på grunn av redusert adkomst til yttertak. Ingen tegn til svekkelser. Selger opplyser om tidligere kondensproblemer ved pipe som nå er utbedret.

6.12 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø. Selger opplyser at taktekking er oppgradert i 2003.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise avvik mellom 15 og 30 mm. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Teglsteinspipe hvor det er foretatt pipefornying med stålrør.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipen er fornyet med innvendig stålrør i 2025 ifølge selger.

6.15 Kjøkken: 2. etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredningen er oppgradert i 2023 ifølge selger. Ingen tegn til vesentlig slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er kun etablert kullfiltervifte uten separat avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.16 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

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

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

Innredning fra 2015 fremstår i bruksmessig stand. Det bemerkes mindre kosmetisk slitasje uten at forholdet anses som vesentlig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Lovlighet / HMS

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

Bruk av loft stemmer ikke med byggemeldt planløsning da trapp er flyttet og flere boder er innlemmet som del av loftstue. Veranda og terrasse avviker noe fra byggemeldt utforming. Trapp mellom 1. etasje og sokkel stemmer ikke med byggemeldt plassering. Rom i sokkel benevnt som Treningsrom, vaskerom og badstue er byggemeldt som boder. Garasjens utforming avviker noe fra byggemeldt utforming.

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

Det foreligger ferdigattest ombygging datert 24.08.2015.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rømning fra loft er ikke tilfredstillende.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på veranda/inngangsparti er lavere enn dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Det er ikke etablert snøfanger.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Toalettrom

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

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger opplyser at hele anlegget er sporadisk oppgradert fra 2011 og frem til idag.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Det bemerkes at lufterør for kloakk på loft er av eldre støpejern.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger opplyser at hele anlegget er sporadisk oppgradert fra 2011 og frem til idag.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Rørskap på vaskerom. Hovedstoppekran plassert ved badstue i kasse.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Selger opplyser at det er utført en el-kontroll i 2023 hvor avvik har blitt utbedret. Det er fremvist dokumentasjon for dette.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

VP er etablert i 2012.

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser om serviceintervall hvert annet år.

Totalvurdering av varmesentral TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Ikke vurdert med tiltak da anlegget fungerer idag.

6.23 Varmtvannsbereder: Sokkel

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

300 liter

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

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Berederen er plassert i rom med sluk.	

6.24 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap uten understøttelse
Årstall
2020
Størrelse
Cirka 100 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Berederen er lekkasjesikret med fuktsensor.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og klaffventiler i vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen. TG 2 er satt da det stedvis mangler ventiler på rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler.	

6.26 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2011 opplyser selger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold vurderes å være tilfredstillende ved test med dusj.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og åpen dusj med glassvegg.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen vesentlige avvik registrert. Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann

Det bemerkes mindre drypp fra blandebatteri i dusj. Selger har opplyst om at forhold er kontrollert av rørlegger ikke ansett som alvorlig. Dette til opplysning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-1

Det er tatt hull fra bod mot badet uten å avdekke tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at badet er oppgradert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres noe treg avrenning til sluket. Det er fall fra døråpning til sluk men det kan ikke dokumenteres hvor tettesjikt er avsluttet under terskel. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Svabring må påregnes i dusjsonen. Ytterligere undersøkelse av oppbygging av tettesjikt under terskel anbefales for å bedre kunne vurdere om det er behov for tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen avvik registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og innfellbare dusjvegger.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann. Ingen vesentlige avvik registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking fra trapperom mot dusjsonen uten å avdekke tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt overflate på vegger. Belegg på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er etablert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

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

Oppsummering av overflater TG-1

På grunn av mye løsøre på badet ved befaring så er vurdering av fallforhold kun kontrollert fra sluk til dør. Det registreres tilfredstillende fall og oppkant av tettesjikt ved døren.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i våte soner. Det er mindre drypplekkasje på rør fra dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablering av tettesjikt på vegger anbefales, men dette må trolig sees i sammenheng med en fremtidig oppgraderinga av badet. Frem til da så må det fortsettes bruk av dusjkabinett. Drypplekkasje anbefales utbedret.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det bemerkes mindre begynnende slitasje nederst på skapdører uten av forholdet anses å påvirke funksjonen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsonen i fare for å punktere brannskille. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det registreres tilfredstillende fall ved test med dusj. Det er høy terskel og vannsikkerhet er vurdert i ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik registrert. Det registreres bruk av mansjett under klemring i sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, wc og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Alle vegger tilstøtende mot dusjsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Eneste mulighet for hulltaking er ved dør, i et område som det erfaringsmessig ikke oppstår skader. Hulltaking vil derfor ikke gi et representativt bilde av tettesjiktets funksjon. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Vaskerom

Beskrivelse
Det er etablert vaskerom med innredning med nedfalt servant. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Gulvet er flislagt. Sluk er plassert bak VVB.

Oppsummering	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk TG 2. Oppbygging av tettesjikt er ukjent. Det bemerkes at terskel ved ytterdør er lavere enn anbefalt, men da eneste konsekvens er at lekkasjevann kan renne utendørs så vurderes vannsikkerhet å være ivaretatt. Ingen tegn til fukt ved hulltaking. Rommet opplyses å være oppgradert i 2020.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

6.31 Garasje

Beskrivelse
Det er etablert en garasje i betong. Det er etablert portåpner.

Oppsummering	**TG-2**
Selger opplyser om vanninntrenging i garasje ved større nedbørsmengder som trolig skyldes utilstrekkelige tetting i dekke ved inngangsparti. Det bemerkes mindre skade på port.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utettheter bør utbedres.	

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skyåsvegen 30A 7052 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

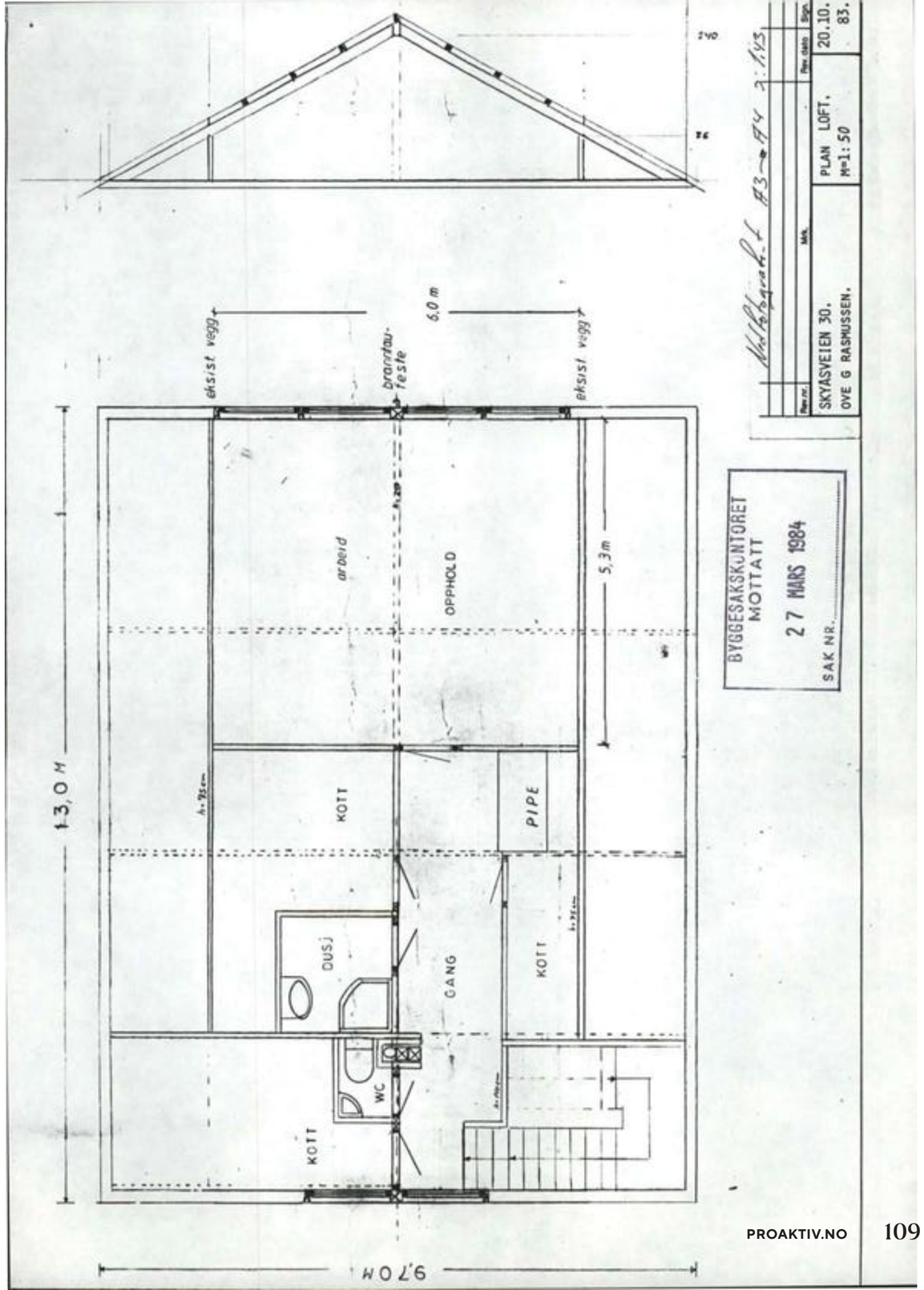
Målestokk 1:1000



06.02.2026 10:30:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

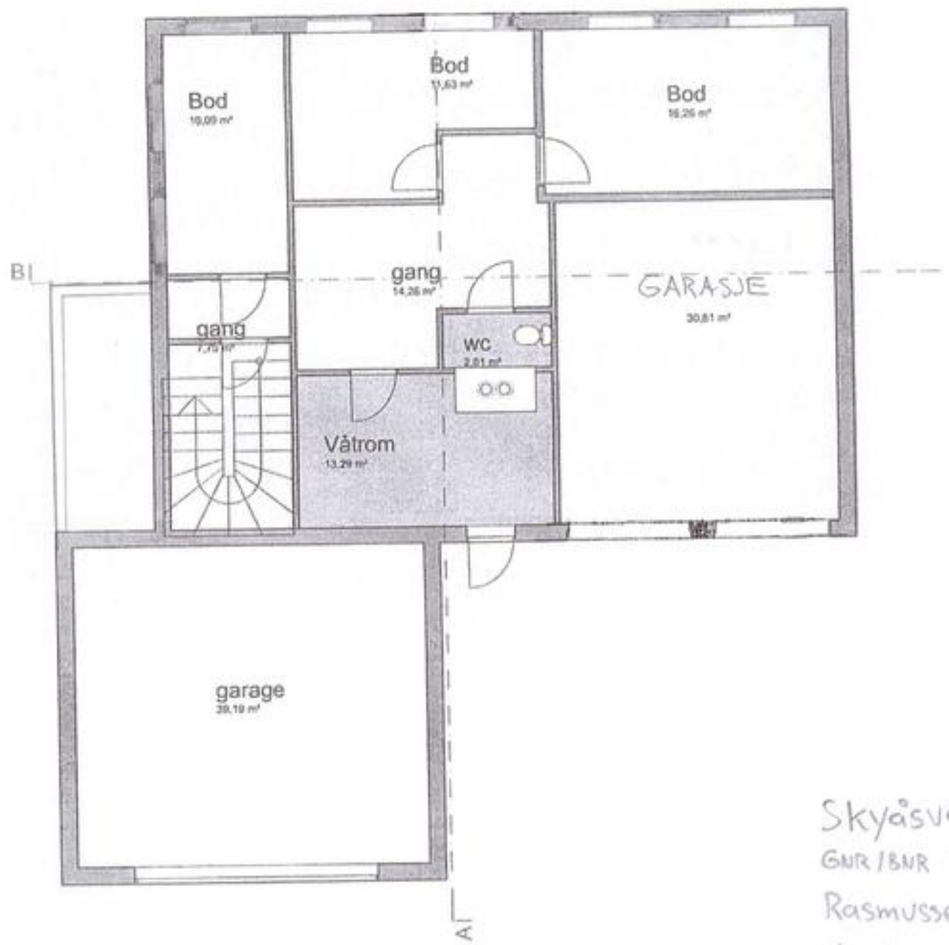
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegbom
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Sti
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Toppunkt
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom



06.02.2026 10:30:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Kjeller /sokkel

Eksisterende



F4

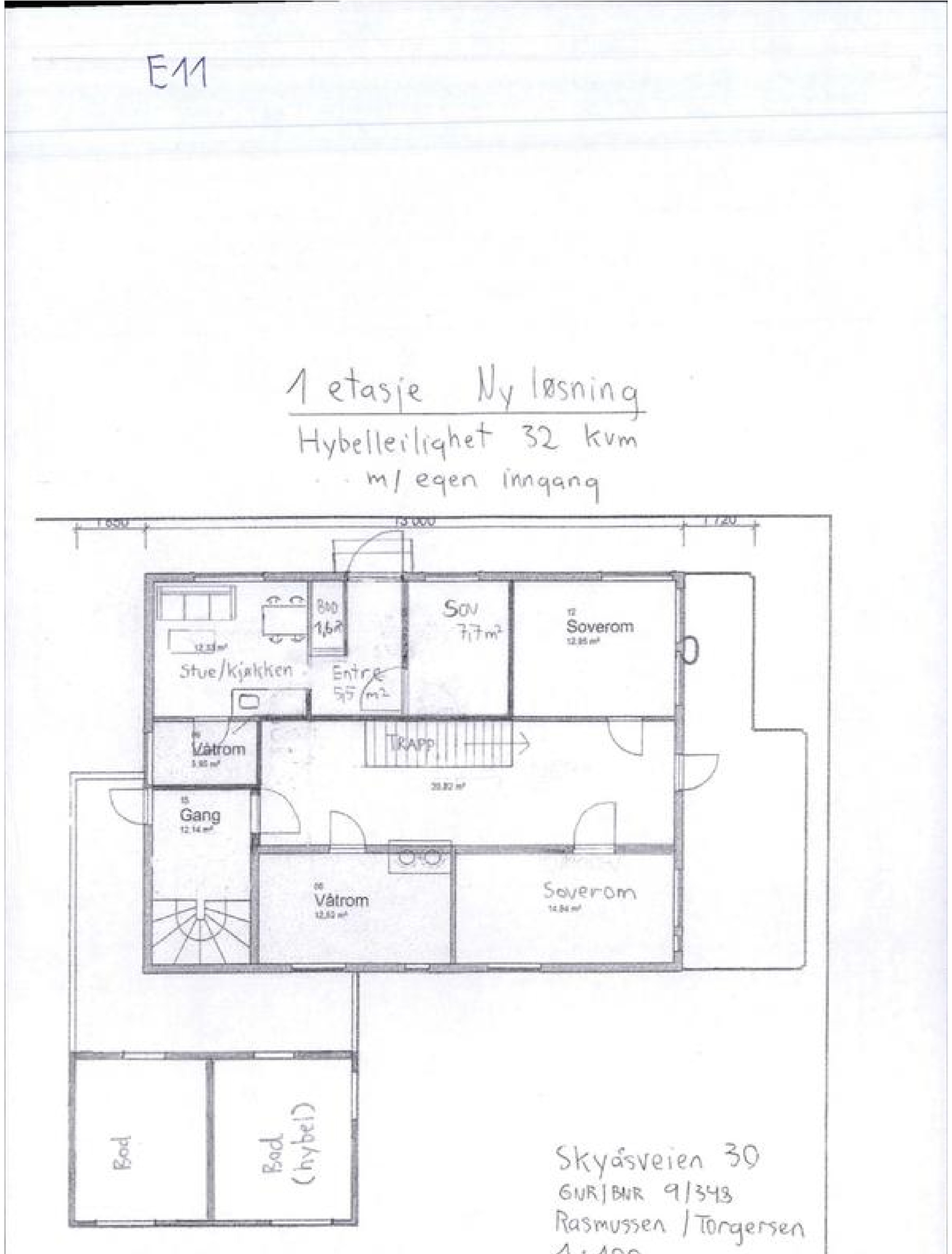
Skyåsveien 30
GNR/BNR 9/348
Rasmussen / Torgersen
1:100

2 etasje Ny løsning

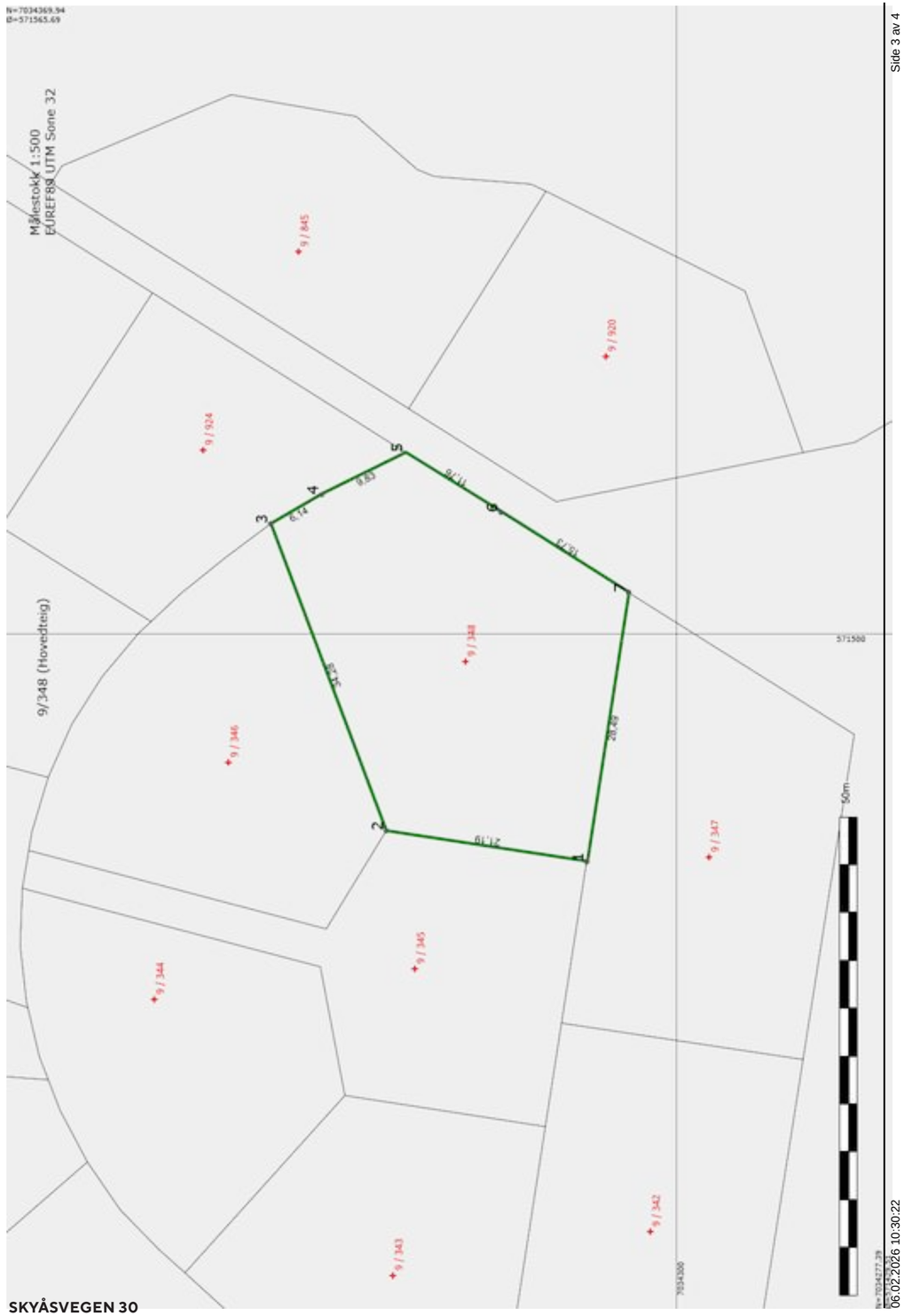


F10

Skyåsveien 30
GNR/BNR 9/348
Rasmussen / Torgersen
1:100


E11
1 etasje Ny løsning
Hybelleilighet 32 kvm
m/ egen inngang
Bod 1,6m²
Sov 7,7m²
Soverom
12,95 m²
Stue/kjøkken
Entre 5,5 m²
Våtrom
Trapp
20,82 m²
Gang
12,14 m²
Våtrom
12,52 m²
Soverom
14,84 m²
Bod
Bod (hybel)
Skyåsveien 30
GNR/BNR 9/348
Rasmussen / Torgersen
1:100


N=7034416.22
Ø=571633.77
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Oversiktskart for 9/348
Side 2 av 4
100m
06.02.2026 10:30:22



enova

Energiattest

E

Adresse	
Skyåsvegen 30A, 7052 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259765**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10556376**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **348**
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 **1939**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **434,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **370,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,38 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **112 334 kWh**

Skyåsvegen 30A, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

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

Skyåsvegen 30A, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Söderberg & Partners | Eiendom

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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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



Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Skyåsvegen 30A, 7052 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 348, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260144
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

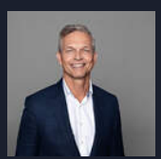
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Eirik Døsen
Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no