

PROAKTIV



BRATSBERGVEGEN 348



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

• **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

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BRATSBERGVEGEN 348

Vesentlig påkostet familieeiendom med fenomenal utsikt. 4 soverom.
3 stuer. 2 bad. Gårdsplass & dobbeltgarasje. ca. 1,5 mål eiertomt.
Svært solrikt (kl. 11-23 sommerstid).

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bratsbergvegen 348, 7039 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 117, bnr. 11, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 150.840,-

Totalpris: 6.140.840,-

Kommunale avgifter: 17.804,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 7/4

BRA: 241 m²

BRA-i: 185 m²

Tomt: 1476.2 m² eiet tomt.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	18	46	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
62	98	101	105
Tilstandsrapport	Plantegninger	Byggetegninger	Brukstillatelse / ferdigattest
109	114	122	
Kart & regulering	Tinglyste dokumenter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Det er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

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

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

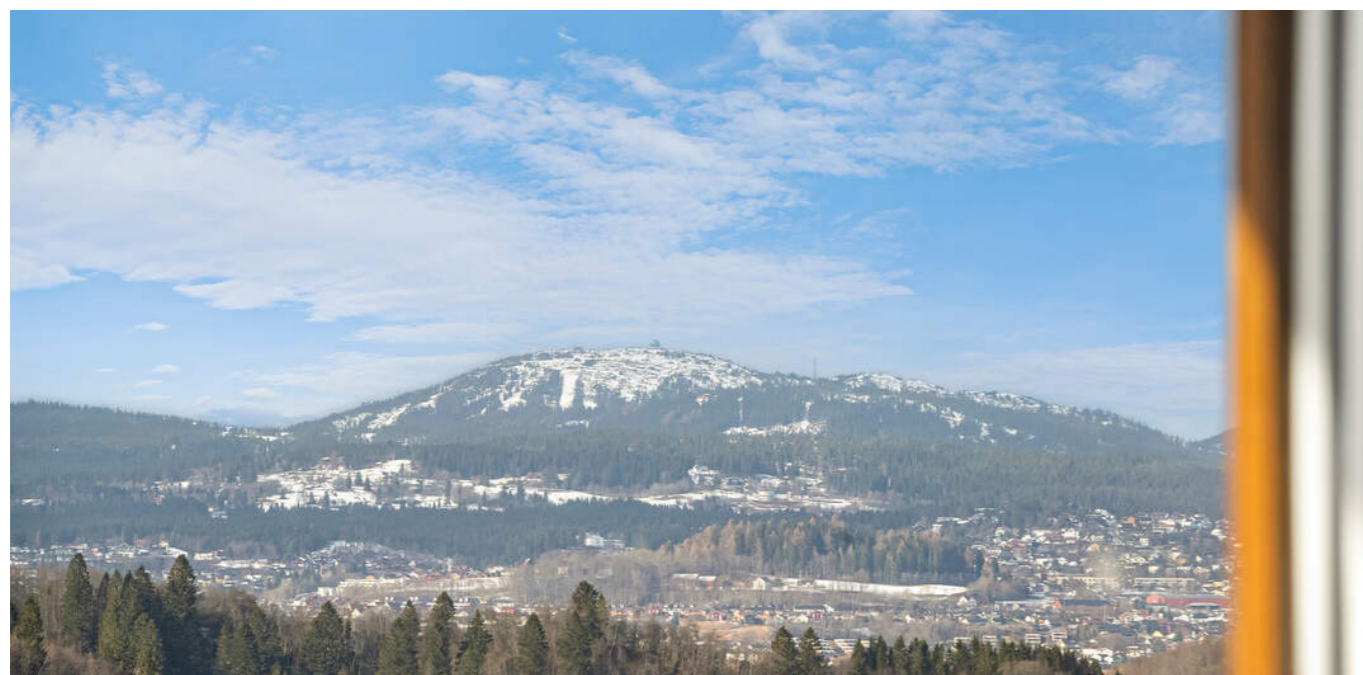
GODE KVALITETER

Bratsbergvegen 348 er en familieeiendom med fabelaktig utsikt, romslig eiertomt og ypperlige solforhold - kun 10/15 min. kjøring fra Tiller/Trondheim.

Blant de fremste kvalitetene kan vi nevne bl.a. disse:

- Lekre oppussede oppholdsrom m/downlights og nydelig utsikt
- Påkostet Røskaft-kjøkken
- 2 bad, begge fra 2012
- Separat vaskerom fra 2025
- Toalett i alle etasjer
- Eiertomt på ca. 1,5 mål
- Dobbelgarasje & oppstillingsplass med elbil-lader v/husveggen
- Busstopp like ved
- Kort vei til turområder

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Bratsberg

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.

Godt utvalg av servicefunksjoner

Innen relativt kort kjørestand er det flere servicefunksjoner å benytte seg av. Blant annet Risvollan, Fossegrenda senter og Tillerbyen. Fossegrenda senter nås på 6-7 minutter i bil og kan by på bla. dagligvare, restaurant og frisør. Risvollan har et bredt utvalg av servicefunksjoner med bla. legesenter, tannlege, fysioterapeut, apotek, bibliotek, dame- og herrefrisør, restaurant og dagligvare. Kjørestand til Risvollan er kun 6-7 minutter. Tillerbyen med bl.a. Tiller-Torget, City Syd mm nås på ca 8 minutt i bil. Til Trondheim sentrum kjører man på 12-13 minutter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Folla Linje 74	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	13 min 🚗 8.4 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 🚗 11.1 km
✈️ Trondheim Værnes	34 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Risvollan Post i butikk	6 min 🚗 4.7 km
Bunnpris Stubban PostNord	7 min 🚗 5 km

VARER/TJENESTER

📦 Fossegrenda Senter	7 min 🚗
🏪 Boots apotek Risvollan	6 min 🚗

SPORT

⚽ Laupflata grasbane Fotball	23 min 🚶 2 km
⚽ Leirabanen, grusb. Fotball	3 min 🚗 2.8 km
🏋️ Fresh Fitness Tiller	9 min 🚗
🏋️ EVO Tiller	9 min 🚗



Umiddelbar nærhet til bussforbindelser

Boligen har en gunstig og umiddelbar beliggenhet til bussforbindelser. Bussholdeplassen "Folla" ligger ved avkjøringen til eiendommen, ca. 50 meter rusling fra døra. Her kan man ta buss nr. 74 og korresponderende busser til Trondheim sentrum på ca 25 minutter. For mere om rutetider og bussavganger, se atb.no



Nærhet til universitet, høyskole, St.Olavs og byens store arbeidssteder

Fra boligen vil bussforbindelser ta deg til NTNU Gløshaugen, St.Olavs Hospital, NTNU Teknobyen og videre inn til sentrum. På veien kan du enkelt skifte buss for å komme deg videre til NTNU Dragvoll, Dronning Mauds Høgskole og Handelshøgskolen BI. Alternativt kan du benytte deg av flere gode sykkelstier som knytter området til byen for øvrig.



Skole og barnehage

:Adressen sokner til Bratsberg barneskole og Sunnland ungdomsskole. Bratsberg barneskole ligger ca. 4 minutters kjøretur med bil og har tilknyttet SFO-ordning. Sunnland ungdomsskole ligger ca. 10minutters kjøretur med bil.

Av barnehagetilbud kan vi bla. nevne Bratsberg FUS kulturbarnehage, ca. 1 km unna.

Turmuligheter - Estenstadmarka

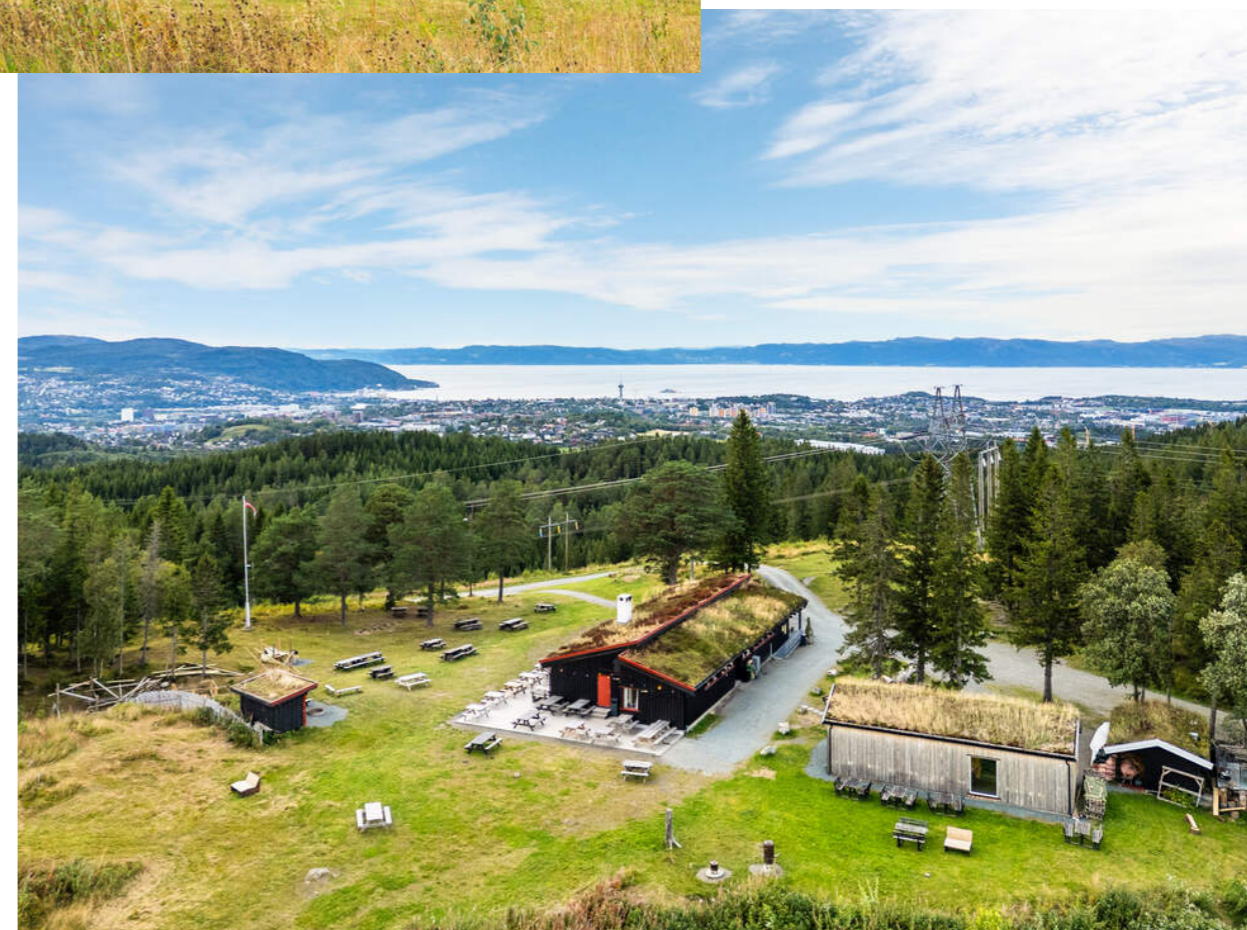
Fra området er det flere fine gangveger og turstier som fører deg gjennom landlige omgivelser. Det er blant annet flotte turstier fra området som fører deg opp til helårs turterreng og lysløyper i Estenstadmarka. Et av destinasjonene er Estenstadhytta hvor du får servert varm bakst, kakao og kaffe, samt enkel lunsj. Fra området rundt Estenstadhytta har du flere flotte utkikkspunkter med vakker utsikt utover Trondheim. Dette er en svært populær destinasjon og kan absolutt anbefales til både trening og kos med familie og venner - sommer som vinter.

Bebyggelse

Områdets bebyggelse består for det meste av eneboliger og småhus.

Adkomst

Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Bratsbergvegen 348...



”

"...Vi sitter mye rundt spisebordet, da man finner en spesiell ro der med den nydelige utsikten..."

Selger: Lisa Lång Larsen & Håvard Jørstad

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte boligen sommeren 2020.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Det var flere ting som ble avgjørende for oss den gang. Om vi skal trekke frem det viktigste må vi si utsikten, tomten og boligens utviklingspotensiale. Håvard så annonsen og spurte om vi kunne dra. Jeg tenkte på dette tidspunktet at jeg ikke var interessert siden det var en del som måtte gjøres, og at jeg syntes det virket som et godt stykke å kjøre. Så ble det så vi dro på visning likevel, og da oppdaget jeg at det tok under ti minutt å kjøre fra Sorgenfri, hvor vi bodde den gangen. Tomten var så stor, fin og i midt i naturen. Vi tenkte umiddelbart at det var mye som måtte gjøres, men! Men det var en helt fantastisk utsikt som jeg aldri ble mett av. Huset hadde stort potensiale og mulighetene var mange.

Hva er ditt favorittsted i boligen?

- Lisa: Spisestua, kjøkkenet og mitt nye vaskerom.
- Håvard: Spisestua og kjøkkenet!

Vi er begge veldig glad i kjøkkenet og spisestua. Vi sitter mye rundt spisebordet, da man finner en spesiell ro der med den nydelige utsikten. Kjøkkenøya er også populær. Er det noen som lager mat er det ofte flere andre i husstanden som sitter ved øya som selskap.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Våren: alt springer og blir grønt. Vakre lyset som blir sterkere og sterkere.
Det er svært gode turmuligheter fra tomten her. Det kan gås på sti og traktorveier hele veien til Estenstadytta.



Sommeren er fantastisk hos oss. Vi har sol fra ca. kl. 11-23. Boligen har screens for vinduene som skjermer boligen for solen, samt varmepumpe som kjøler boligen. Mot slutten av sommeren er det solbær og rips på buskene i hagen. Det er også mye bringebær rundt huset, og i stien opp fra huset til marka. Blåbær er det også masse av!

Når høsten kommer koser vi oss veldig med mørket som kommer snikende. Stearinlys inne.

Vinteren i Bratsberg er kjempefin. Her er det svært gode skimuligheter. Fra Bratsberg skole er det skianlegg med lysløype. Fra huset kan man også gå på ski eller til bens opp i marka.

Hvilke folk er det som bor i nabolaget? Hvem er naboene?

I de to nærmeste husene er det bare voksne som bor. Men svært gode naboer. Vi samarbeider godt om vinteren med snørydding, og om sommeren når grøntområde som ligger mellom husene trengs klipping. Vi har to barn og de blir inkludert i traktorkjøring, gravmaskiner og bilskruing. Nedenfor der er det to hus med små barn. Der er det bestandig åpne porter og inkludering. Helt nederst i vårt nabofelt er det en stor geitegård. Der har vi bestandig blitt tatt godt imot. Barna får hilse på, kose med geitene og får gi dem mat. Bonden selv har tatt med barna våre i maskinkjøring der også.

Hva har dere likt best med området?

Vi har satt pris på at det er rolig og i marka, men likevel nært alt! Det tar bare noen minutter i bil til matbutikk, ca. 10 min til Tillerbyen og bare 15 min til Trondheim sentrum. Det er også god bussforbindelse herfra med busstopp ved egen innkjørsel.

Til slutt - beskriv boligen helt kort (med 3-4 ord)!

Koselig, romslig og med fantastisk utsikt!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL BRATSBERGVEGEN 348

Eneboligen er vesentlig oppgradert i perioden 2020-2026. Den ble opprinnelig oppført på slutten av 50-tallet med tilbygd del fra rundt 1980.

Tomtestørrelse

1476 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt ifølge informasjon mottatt fra kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med lakkerte stålprofiler. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Bygningssakkyndig

Christer Prestmo Laugen



VESENTLIG OPPGRADERT I PERIODEN 2020-2026

Huset er utvendig bl.a. oppgradert med ny drenering, nytt tak, ny kledning og nye vinduer. Overbygget og nytt inngangsparti med ny trapp tilknyttet dette fra 2025.



FLOTTE UTEOMRÅDER

Eiendommen er flott opparbeidet med gruslagt gårdsplass og plenområder med bærbusker.



"...MOT SLUTTEN AV SOMMEREN ER DET SOLBÆR OG RIPS PÅ BUSKENE I HAGEN.."

DOBBELGARASJE & UTEBOD

Parkering i dobbelgarasje og på gruslagt gårdsplass ved inngangspartiet til boligen.



VELKOMMEN INN!

Yttergangen er innbydende og har en familierettet innredning med god garderobeløsning bak skyvedører i helspeil. Det er varme i gulvet, som er belagt med store 60x60 flis. Downlights i himlingen.

Areal

Totalt
BRA: 241 kvm
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 56 kvm
P-rom: 185 kvm
TBA: 13 kvm

1. etasje
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 56 kvm
Total BRA: 141 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm
2. etasje: 6 kvm

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og

bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 183m² / S-Rom: 2m².

Standard

Eneboligen har en jevnt over god standard og har blitt kraftig oppgradert i perioden 2020-2026, se egen oversikt over moderniseringer og påkostninger. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Grunnmur/fundamenter: TG1
- Drenering: TG1
- Rom under terreng: TG1
- Yttervegger/fasader: TG1
- Vinduer/dører: TG1
- Veranda (1. etasje): TG2 grunnet lavere rekkverkshøyde på treverkskonstruksjonen enn dagens referansekrav (rekkverkshøyden målt til 88 cm, kravet er 90 cm). Underdimensjonert bærende konstruksjon.
- Takterrasse: TG1
- Takkonstruksjon: TG1
- Kaldloft: TG2 grunnet mangelfull lufting. Det er etablert luftelyre kun i boligens gavlvegg. Det bør også være ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk. Det registreres



GODE OPPGRADERINGER

Gangen ble oppusset i 2021 og fremstår som stilren. Oppgraderingen omfattet også etterisolering, nytt vindu og ny ytterdør.

vannmerker på taktro og sperrer, spesielt ved pipegjennomføringen.

- Taktekking og beslag: TG1
- Takrenner og nedløp: TG1
- Bad (1. etasje): TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon grunnet avtrekket, som er naturlig og ikke mekanisk, som er anbefalt. Det ble også registrert manglende dremsplate på susterne, som er et krav ved valg av innebygget susterne. TG0 på fuktsøk.
- Bad (2. etasje): TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TG0 på fuktsøk.
- Piper/ildsteder: TG1
- Trapp (1. etasje): TG2 grunnet manglende rekkverk og håndløper på vegg, samt at lysåpninger i trapp i oppfyller dagens referansekrav.
- Trapp (kjeller): TG2 grunnet manglende rekkverk og håndløper på vegg, samt at lysåpninger i trapp i oppfyller dagens referansekrav. Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.
- Vaskerom: TG1
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG1

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Elektriske panelovner og gulvarme

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Det opplyses om et årsforbruk for 2024 og 2025 på henholdsvis 26647kWh og 30396 kWh.

For dette betalte selgerne

- kr. 13.757,55 i 2024
- kr. 11.778,71 i 2025.

Nettleie kommer i tillegg.



LEKKERT OPPUSSET

Rommet ble oppusset i 2021 og fremstår med flotte fargetoner, gulvvarme under slitesterke gulv i høytrykkslaminat og downlights i himlingen. Flott peisovn med kleberstein.



OPPGRADERINGER OG VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Selgerne opplyser om følgende oppgradering og påkostninger i løpet av sin eiertid (2020 -):

- 2020: Drenering av kjeller- samt etablering av jording for el-anlegg og bytte av ny hoved stoppekran for vann.
- 2020: Etablering av jording for el-anlegg
- 2020: Ny hovedstoppekran for vann
- 2020: Ny varmepumpe fra AC-senteret.
- 2020: Nytt kjøkken fra Røskaft med Quooker. El-arbeider utført av Elteam, Rørarbeider utført av Granbo VVS.
- 2020: Ny verandadør til kjøkkenhage og trapp ut til baksiden/hage.
- 2021: Oppussing med etterisolering av yttergang.
- 2021: Etablering av lader til elbil. Utført av Melhus elektro.
- 2021: Stue, gang og spisestue etterisolert. Nye gulv med varme og spotter i taket. Nye vinduer med innebygde screens samt ny heve/skyve-dør med screens også her. Elektrisk arbeid ble gjort av Melhus Elektro. Vindusbytter gjort av snekkere fra Din Vaktmester.
- 2021-25: Etterisolering, ny vindsperre og kledning fra Møre Royal utvendig. Samtlige vinduer byttet med unntak av baderomsvinduer og i yttergang.
- 2022: Ny hovedsikring til huset i forbindelse med at strøm ble lagt fra luft til ned i bakken.
- 2024: Bytte av tak og undertak på hovedhus og tilbygg. Plannja tak. Arbeidet ble utført av ESMA Bygg.
- 2024: Ny pipehatt

- 2025: Nytt inngangsparti og ny trapp tilknyttet dette.
- 2025: Oppgradering av kjeller med etablering av soverom, kjellerstue og vaskerom. Nytt el-anlegg i kjelleren med varmekabler. Søk, godkjent og gitt ferdigattest på arbeidet. Rørarbeider utført av Trondheim rørservice. Elarbeider i regi av Kvaal el. Gulv med fall og gulvbelegg lagt av Maler Dahl.
- 2025 Utbedring av Septikk-tank med ny flotør og tetting av enkelte hull.

VARMEPUMPE & SOLSKJERMING

Nyere varmepumpe fra 2020 sørger for jevn oppvarming og god nedkjøling på varme sommerdager. Det er montert utvendige screens foran vinduene mot vest.

Vinduene på vestveggen strekker seg fra gulvet, nesten opp til taket og sørger for god kontakt med uteområdet. Det er montert utvendige screens foran vinduene mot vest.



UTSTRAKT BRUK AV GULVVARME

Med unntak av en bod, er det varme i gulvet i samtlige gulv i boligens 1. etasje.



FUNKSJONALITET & ESTETIKK

Kjøkkenet er fra 2020 og er levert av Røskaft.



GODE ARBEIDSVILKÅR

Her er det rikelig med skap- og benkeplass og alt av hvitevarer integrert og inkludert.





PÅKOSTEDE DETALJER

Kjøkkenet byr også på påkostede detaljer som bl.a. kaffemaskin og Quooker.

På kjøkkenøya finner vi induksjonstopp med nedtrekksvifte og skaplass både foran og bak.



VESTVENDT VERANDA

På sommerstid kan middagen tilberedes i sola på verandaen mot vest.



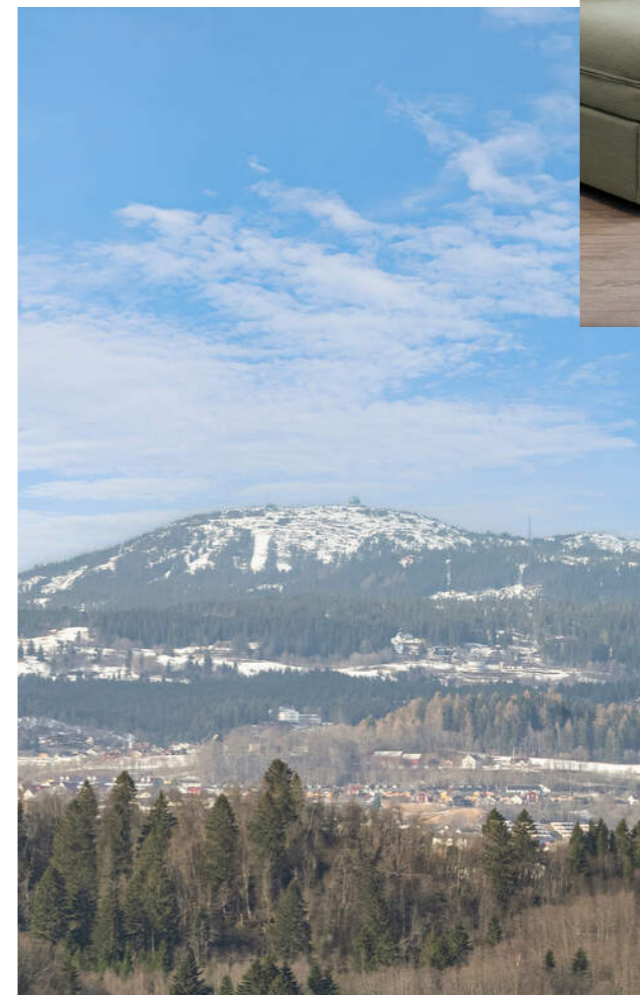
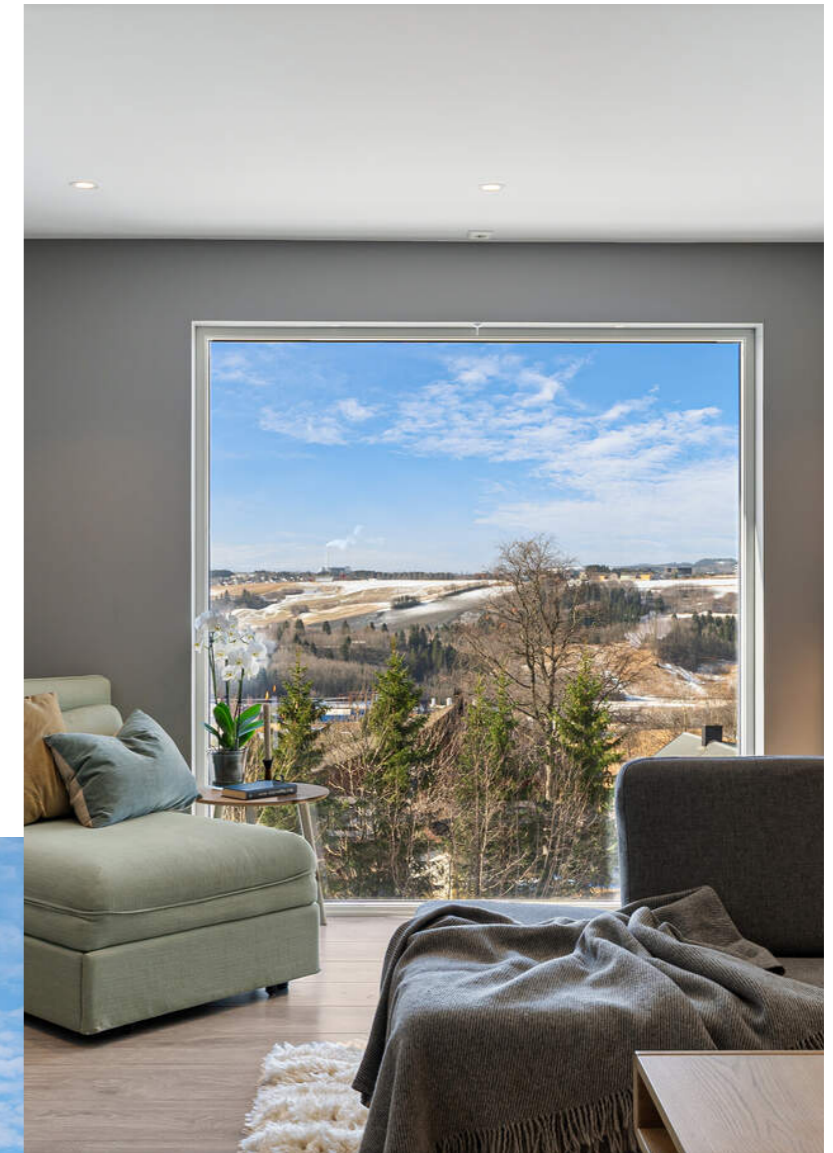
TV-STUE I PÅBYGD DEL

I innerste del finner vi TV-stua, som måler drøyt 20 kvm. Det leveres forøvrig Internett via fiber til boligen.



FENOMENAL UTSIKT

Utsikten mot vest rommer eviggrønnkledde åser, Bymarkas topper og fjell i det fjerne med bl.a. Gråkallen i siktlinja.





BAD

Badet i 1. etasje ble oppusset i 2012 og fremstår i tidløs utførelse med innfellbare glassdører i dusjsonen, vegghengt klosett, servant og skapløsninger. Badet er praktisk plassert innerst i gangen i 1. etasje. Ved badet finner man svært praktisk bodrom.

2. ETASJE

Etasjen inneholder gang, bad og 3 soverom. I gangen er det også verandadør ut til takterrasse mot sør og loftsluke opp til kaldloft.

Soverom I, hovedsoverommet, er av god størrelse. Rommet måler i følge takstmann 14,1 kvm. Integrert garderobeløsning på rommet.

Soverom II måler drøyt 9 kvm. Integrert garderobeløsning også på dette rommet. Soverom III ligger innenfor soverom II, og måler drøyt 11 kvm.





BAD

Badet i 2. etasje er fra 2012, har varme i gulvet, og er utstyrt med badekar, klosett og servant med skapløsning.



KJELLER

Kjelleren inneholder gang, kjellerstue, soverom og vaskerom.

Kjelleretasjen ble vesentlig oppusset i 2025 med etablering av soverom, kjellerstue og vaskerom med nytt elanlegg, herunder varmekabler. Rommene er omsøkt, godkjent og det er gitt ferdigattest på arbeidet.

Kjellerstua måler drøyt 13 kvm og fungerer ypperlig som ungdomsavdeling, lekerom eller som gjesteavdeling når svigers er på besøk.



SOVEROM IV

Soverom IV ligger innenfor kjellerstua og har god plass til svigermor i innerste del.



VASKEROM

Vaskerommet byr på rikelig med benkeplass, utslagsvask, klosett. Rommet er ellers utstyrt med sluk og stor varmtvannsbereder.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer 22426391/18

Formuesverdi primær

1.246.746,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.986.982,- for 2024

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.

Kommunale avgifter

17.804,- for 2025

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn. Opplyst beløp gjelder utfakturert beløp fra og med februar 2025 til og med januar 2026. De kommunale avgiftene faktureres over 12 terminer per år.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er gitt brukstillatelse for enebolig datert 17. januar 1959. Videre foreligger det brukstillatelse for tilbygg til enebolig datert 23. september 1981. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune. Det er gitt ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 16. januar 2026 og ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 25. april 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. Kopi av ferdigattester og brukstillatelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Megler har foretatt en kontroll av bygningsmassen og dagens utnyttelse/plan opp i mot hva som er byggemeldt og godkjent hos kommunen og har følgende kommentar til dette:



1. etasje - Det finnes ikke byggetegninger som viser boligens tilbygg mot sør (inngangsparti/gang med overliggende takterasse) og veranda mot vest. Tilbygg og verandaer under og inntil 15 kvm kan på visse vilkår kan være unntatt søknadsplikt. Eiendommen er dog regulert til LNF-formål, og det antas at tilbygd del er underlagt søknadsplikt. Verandaen ligger høyere enn 0,5 meter over bakken og er søknadspliktig. 2. etasje - Dagens planløsning fremstår uten at det er foretatt søknadspliktige endringer. Kjeller - Dagens planløsning fremstår som vist på godkjente byggetegninger.

Etablering av tilbygg og veranda nevnt over er søknadspliktige tiltak. Det er ikke kjent at tiltakene er søkt om og godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

- Deler av uthuset (mot vest) og hele dobbelgarasjen (ved innkjøringen til eiendommen) ligger utenfor tomtegrensen. Uthus- og garasjetegninger i eiendommens saksmappe vises med bygningsrådets stempel datert 1957 for uthuset og 1981 vedr. tilbygg til garasjen. Det antas at byggene er oppført, plassert og benyttet i samråd med grunneier - i byggesøknad

vedr. tilbygg til garasje skriver bygningsrådet at "Garasjen bygges på [nabo]eiendommen "Randli Øvre", gnr. 117 [bnr. 1]. Erklæring fra eier Oddvar Dahlen om tillatelse om utbygging av garasjen følger saken." Vi gjør likevel oppmerksom på at det utover dette, er usikkert hvilke avtaler som ligger til grunn for byggene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/117/11:
20.11.1957 - Dokumentnr: 307671 - Bestemmelse om gjerde

12.03.1958 - Dokumentnr: 302026 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. priv. avkjørsel

23.02.1990 - Dokumentnr: 4695 - Erklæring/avtale Erklæring om felles vei og avkjørsel med best. om vedlikehold. Rett for gnr. 117 bnr. 38 til tilkobling av div. ledninger over gnr. 116 bnr. 15 m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste servitutter følger som vedlegg til salgsoppgaven.



Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område uten egen reguleringsplan. Den vises i kommuneplanens areal del som LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Vi gjør oppmerksom på at det gjelder særlige regler for omsøking av LNFR-areal, kontakt oppdragsansvarlig ved spørsmål til dette.

Vei/Vann/Avløp

Privat til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Privat avløpsanlegg. Septiktank tømmes i regi av kommunen.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

149 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 158 740,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 utbedring. 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 tinglysning.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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 egenerklæringskjema 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Lisa Lång Larsen
Håvard Jørstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2520868 % av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, meglers oppmøte på overtagelse kr. 2.950,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 14.178,-. Utleggene omfatter grunnbokskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra kommunen, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg tilkommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.



Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunde kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
25.3.2026



VEDLEGG

Selgers egenerklæring, tilstandsrapport, plantegninger, byggetegninger, ferdigattest/brukstillatelse, kart & regulering, tinglyste servitutter, budskjema.



Egenerklæring

Bratsbergvegen 348, 7039 Trondheim

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bratsbergvegen 348	Bratsbergvegen 348	

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?

2020.

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. Hele perioden av eie.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 22426391

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Lisa Lång

Selger

Jørstad, Håvard

Forbehold

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

Side 1



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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vannkran. Rettet gulv for varmekable legging og lagt belegg på gulv. Samt lagt varmekabler. Rør i rør av rørlegger og det elektroniske av elektriker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvål ei-installasjon. Maler Dahl AS. Trondheim rørservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

For bytte av tak var det antydning til vanninntrengning rundt pipe. Tørt etter takbytte

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

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Tak byttet av ESMA bygg Vindu i 1. etg byttet av snekkere fra Din Vaktmester as Kledning byttet av ufaglært.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Din Vaktmester, Esma Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier byttet selv kledning og etterisolerte på utsiden

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

Beskriv omfanget

For drenering var det fukt i kjeller. Etter drenering sto kjelleren i 4 år som rå kjeller uten tegn til fukt, for den ble pusset opp.

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

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering av rundt hele huset. Tak nedløp lagt inn i drenering.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

B&B Anlegg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall**
2020
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Aalmo elektro la nytt elektrisk anlegg på kjøkkenet i forbindelse med oppussing
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Aalmo elektro
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall**
2022
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
1.etg. Varme i gulv- lys i tak og stikk.
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Melhus elektro
- 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.3.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 Årstall**
2025
- 10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppussing av kjeller, Helt nytt el anlegg i kjeller Varme i gulv-stikk og vaskerom
- 10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Kvål EL instalasjon
- 10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

Side 4



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
Septiktank
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
i forbindelse med drenering ble hoved stoppekran utvendig lekk. Byttet av Granbo vvs
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall**
2025
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Trondheim Rørservice la nytt rør i rør på vaskerom i kjeller
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Trondheim Rørservice
- 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

Side 5



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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I forbindelse med oppussing ble det oppdaget mus inne i huset. Ekstra musestopp er montert. Siden har det ikke vært tegn til mus i huset.

Utebod er utett så der kommer mus seg inn.

Garasje er også utett, har ikke sett tegn til mus der men ingen musebånd er montert

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

Salt utslag på grunnmur før drenering. Men ingenting etter drenering

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av kjeller, nytt soverom, kjellerstue, vaskerom

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvål ei-installasjon, Trondheim Rørservice

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lekting av vegger, platekledning av tak og vegger

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fransefoss pukkverk sprenger 12-15 ganger i året. Det er som regel på dagtid og det varsles på sms. Det utgjør ingen fare, men det høres i huset

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 57175320



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Bratsbergvegen 348

7039 TRONDHEIM

5001/117/0/11/0/0

Rapportdato

01.09.2025

TG 0  2TG 1  18TG 2  5TG 3  0TG IU  0

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

Befaring utført den 13.08.2025 av:








Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Tilstandsgradene	
TG 0 	<p>Ingen avvik</p> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG 1 	<p>Mindre eller moderate avvik</p> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG 2 	<p>Vesentlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
TG 3 	<p>Store eller alvorlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TG IU 	<p>Ikke undersøkt</p> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

3/36

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkverdige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

4/36



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Bratsbergvegen 348 , 7039, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/117/0/11/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Tomt: 1 476.20 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Håvard Jørstad, Lisa Larsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med lakkerte stålprofiler. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om nye bad i regi forrige eier i 2012, samt pågående renovering av boligen mellom 2020-2025: Fasade, vinduer, tak, kjøkken, gulv, varmepumpe.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, kun oppmålt.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
85 m ²	56 m ²	0 m ²	7 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapperom, bad, bod, 2 stuer og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Uthus og dobbeltgarasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

2. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m ²	0 m ²	0 m ²	6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, bad og 3 soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Takterrasse. (5,5m ²)

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
47 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, vaskerom og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0/0

7/36

Sum areal			
BRA-i 185 m ²	BRA-e 56 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 13 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 241 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 183m² / S-Rom: 2m².

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0/0

8/36

Oppsummert

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

5 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Veranda: Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kaldloft: Det registreres vannmerker på taktro og sperrer, spesielt ved pipegjennomføringen. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er kun etablert luftelyre i boligens gavlvegg, den alene er ofte ikke nok for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For å oppnå god luftsirkulasjon på kaldloftet, bør du også ha ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk.

Bad 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Det registreres manglende drengplate på siternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget siterne er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Trapp 1.etg: Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Trappen er fra byggeår med malte overflater, det registreres en del slitasje på trappens overflater.

Trapp kjeller: Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

9/36

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at en vesentlig del av tømrerarbeidene i boligen er utført i egen regi, og det foreligger ikke dokumentasjon på disse arbeidene.

Det er imidlertid fremlagt dokumentasjon på utførte elektriske arbeider samt arbeider knyttet til vann- og avløpsinstallasjoner.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

18.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ikke kontrollert.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er gitt brukstillatelse for enebolig datert 17. januar 1959. Videre foreligger det brukstillatelse for tilbygg til enebolig datert 23. september 1981. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune. Det er gitt ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 16. januar 2026 og ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 25. april 2012.

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

10/36

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament


Kommentar:

Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

11/36

4 Drenering

TG 1 

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om ny drenering i 2020.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger fremviser faktura på utførte gravearbeider utført av BB anlegg AS.

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Enkelte taknedløp er ikke tilkoblet.

Totalvurdering av drenering


Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt. Kjeller framstod som tørr ved tilfeldig hulltaking og fuktsøk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

12/36

5

Rom under terreng

TG 1 

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Alle rom er påforet og blendet med panelplater.

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

Varme i gulv, blendet med laminat.

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltsalg på fritt eksponert betongvegg under kjellertrapp.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking og innvendig inspeksjon i påforet konstruksjon, ingen konstaterte fuktskader på tilfeldig valgt sted.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Rommene er ventilerte via luftespalter på vinduene.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Rom i underetasjen er helt igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

13/36

Bilde

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

14/36

6 Yttervegger / fasader

TG 1 

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny kledning mellom 2020-2025.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger


Kommentar:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

15/36

7 Vinduer / dører

TG 1 

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer. 2-lags glass i kjeller.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør

Balkongdør av typen heve/skyv.

Balkongdør med 3-lags glass i 1.etg.

Balkongdør med 2-lags glass i 2.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2011, 2013, 2021, 2023 og 2024.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:


Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.


Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

16/36

8 Veranda

TG 2 

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

Type:
Veranda.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Underdimensjonert bærende konstruksjon.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket er en kombinert konstruksjon av treverk og glass. Treverkskonstruksjonen måles til 88cm og tilfredsstillende ikke dagens krav om rekkverkshøyde. Glassrekkverk måles til 103cm og tilfredsstillende dagens krav.


Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

17/36

9 Takterasse 2.etg

TG 1 

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

Type:
Takterasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja


Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

18/36

10

Takkonstruksjon

TG 1



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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

19/36

11

Kaldloft

TG 2



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Loftet har kun en luftelyre etablert på gavlvegg.

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det registreres vannmerker på taktro og sperrer, spesielt ved pipegjennomføringen.

Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er kun etablert luftelyre i boligens gavlvegg, den alene er ofte ikke nok for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For å oppnå god luftsirkulasjon på kaldloftet, bør du også ha ventilasjonsåpninger langs raften/takutstikk.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

20/36

12 Takteking og beslag

TG 1 

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt tak i regi Esmabygg AS i 2024.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?


Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Levetid:

 Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

21/36

13 Takrenner og nedløp

TG 1 

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:


Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

22/36

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt bad i regi forrige eier i 2012.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

23/36

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet med tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

24/36

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 





Kommentar:

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

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Det registreres manglende dremsplate på siternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget siterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Levetid:

-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
-  Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

25/36

15 Bad 2.etg

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt bad i regi forrige eier i 2012.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.



Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

-  Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
-  Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

26/36

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde






Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

-  Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
-  Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
-  Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbånd og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Badekar med dusjgarnityr på vegg

27/36





Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
-  Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

28/36

16 Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?


Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret, selger informerer om piperehabilitering og etablering av stålinsats i 2015. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

29/36

17 Trapp 1.etg

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Trappen er fra byggeår med malte overflater, det registreres en del slitasje på trappens overflater.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav, samt fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

 Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

30/36

18 Trapp kjeller

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Levetid:

 Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

19 Vaskerom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivarettatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar utsalgsvask, toalett, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Bilde



31/36

20 Kjøkken

TG 1 

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Kaffemaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken


Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

32/36

21

VVS

TG 1 

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider i samsvar med renovering av bad, vaskerom og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank

Ja

Kommentar:

Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?




Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet i 2.etg.

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

Levetid: Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i gang, 2.etg.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2020 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

35/36

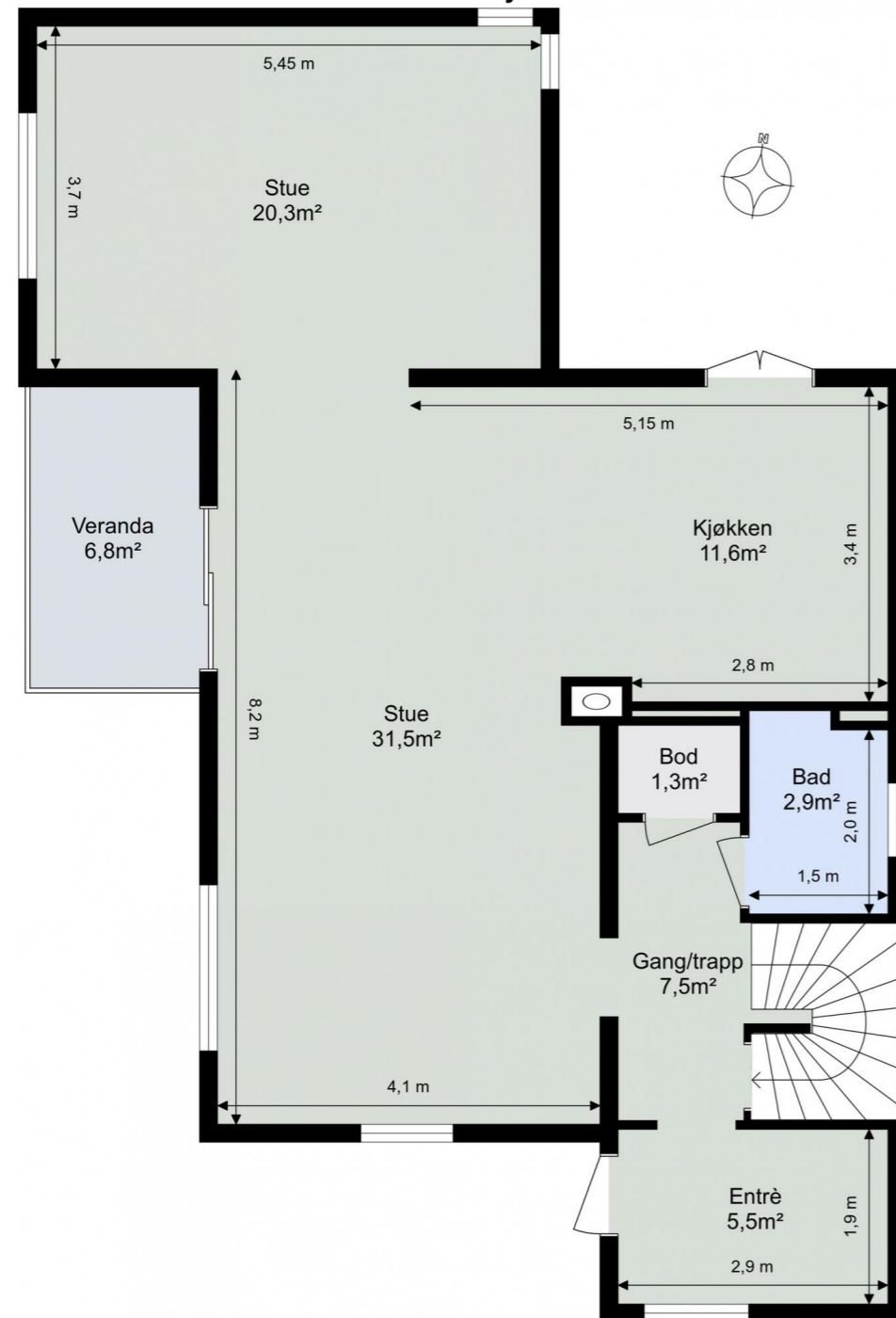
Bilde



BRATSBERGVEGEN 348 - 5001/117/0/11/0/0

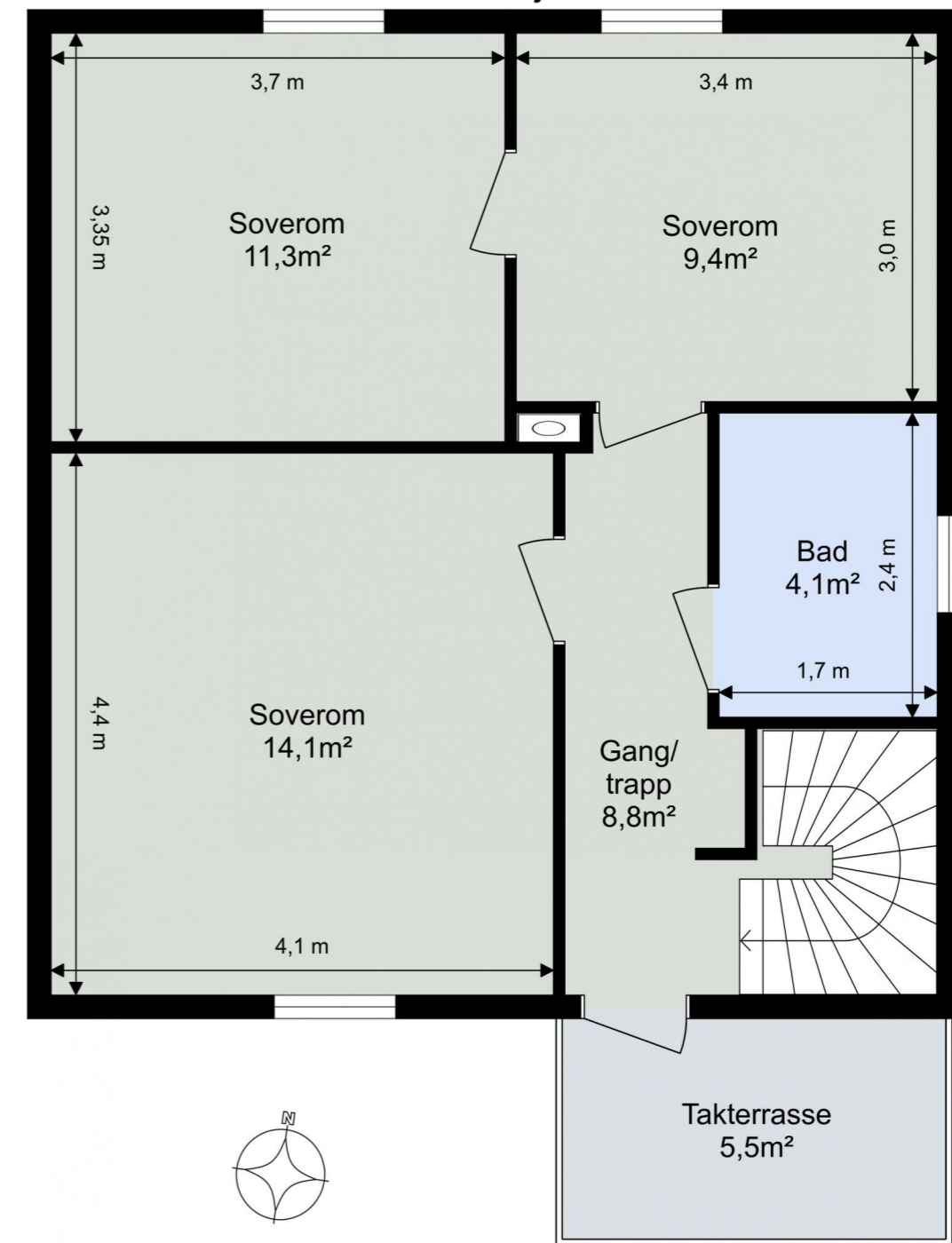
36/36

Bratsbergvegen 348 1. Etasje



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

Bratsbergvegen 348 2. Etasje

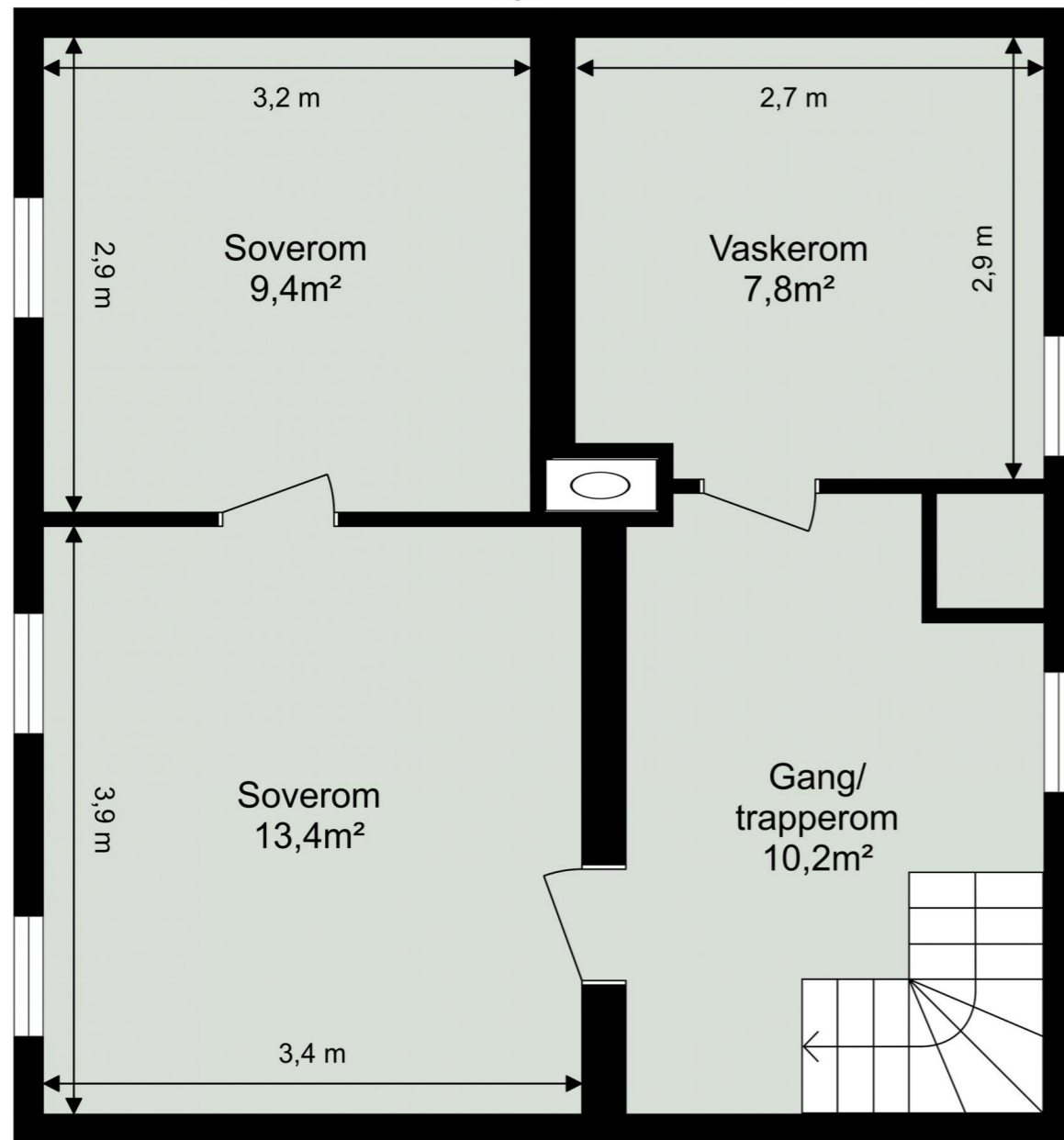


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

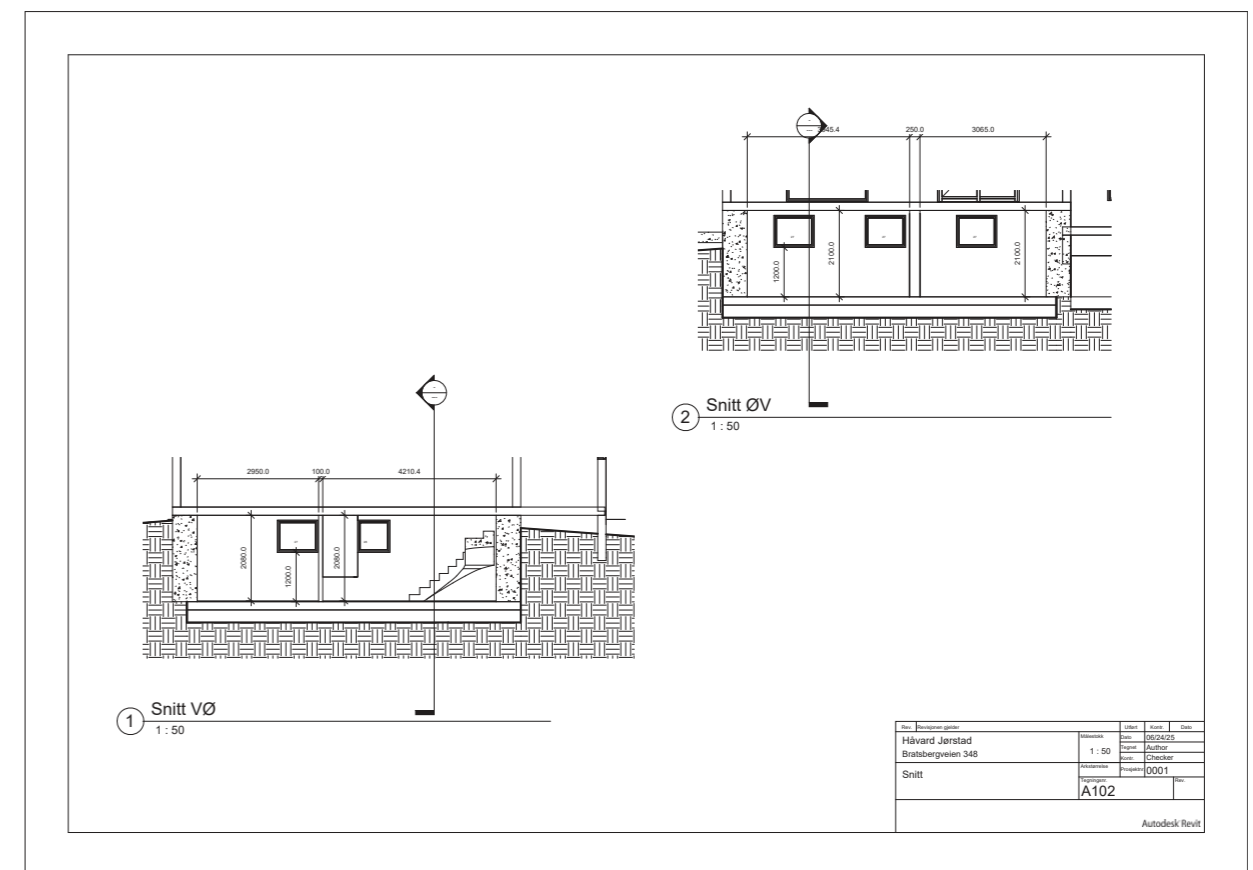
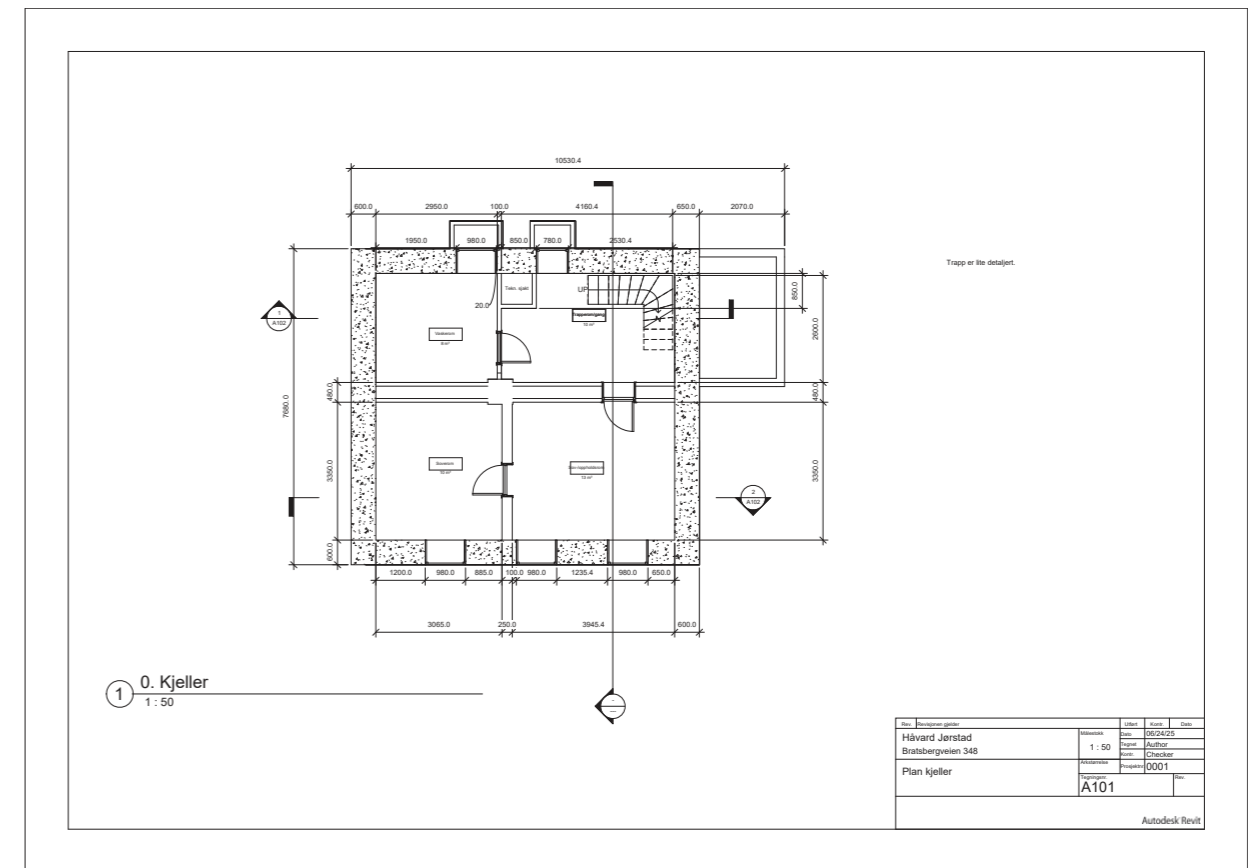


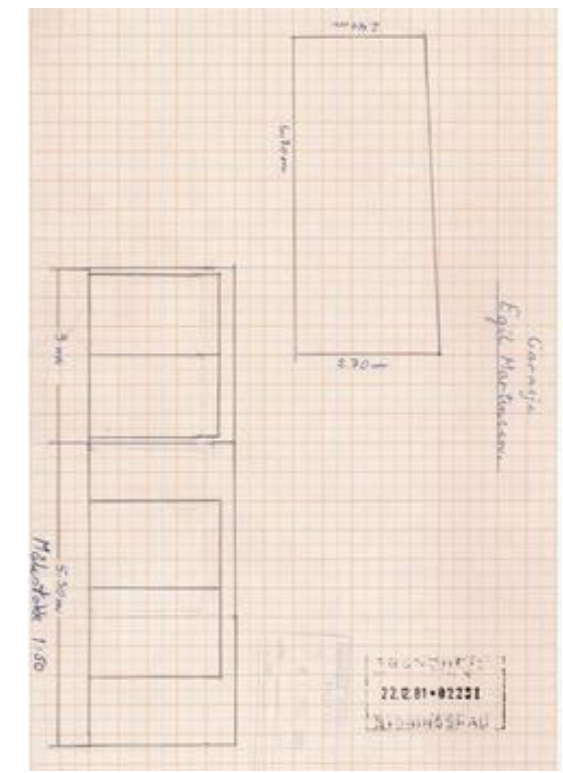
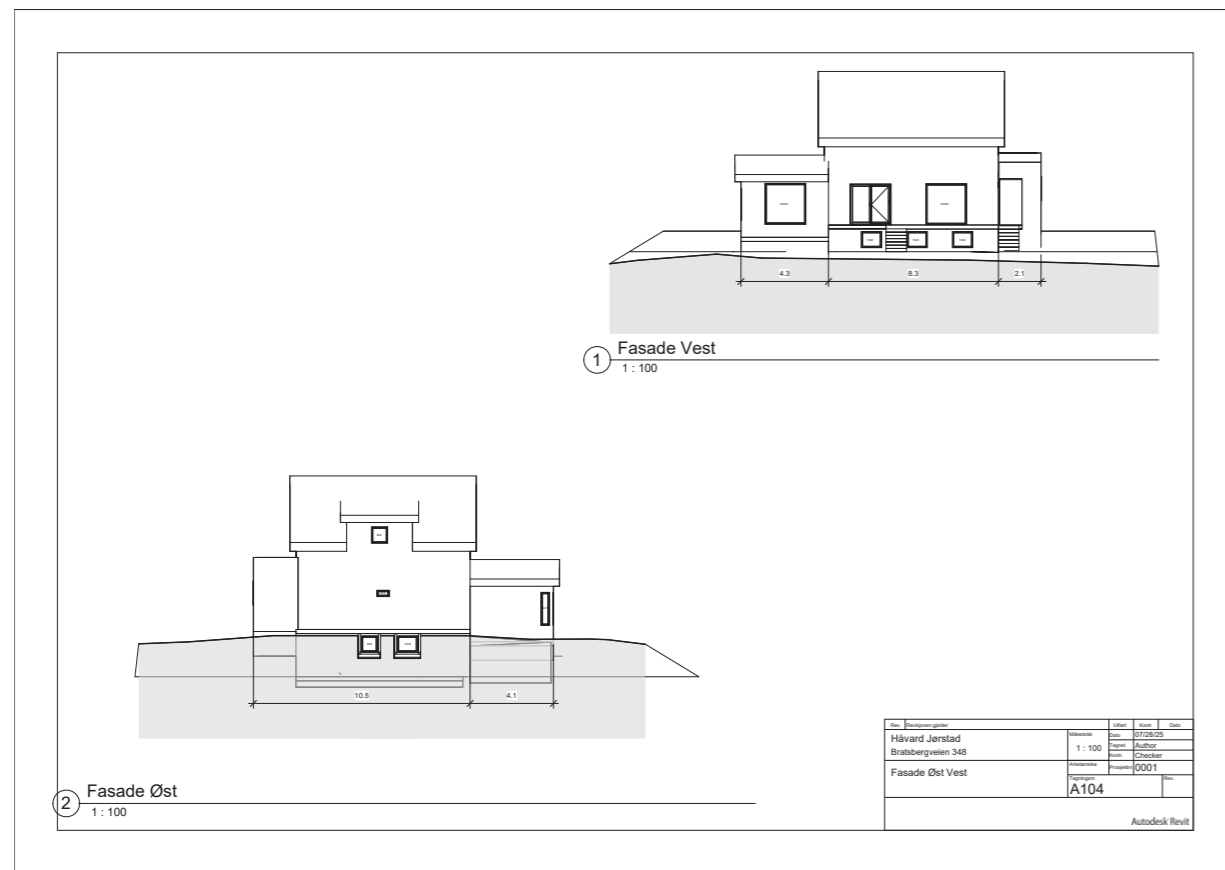
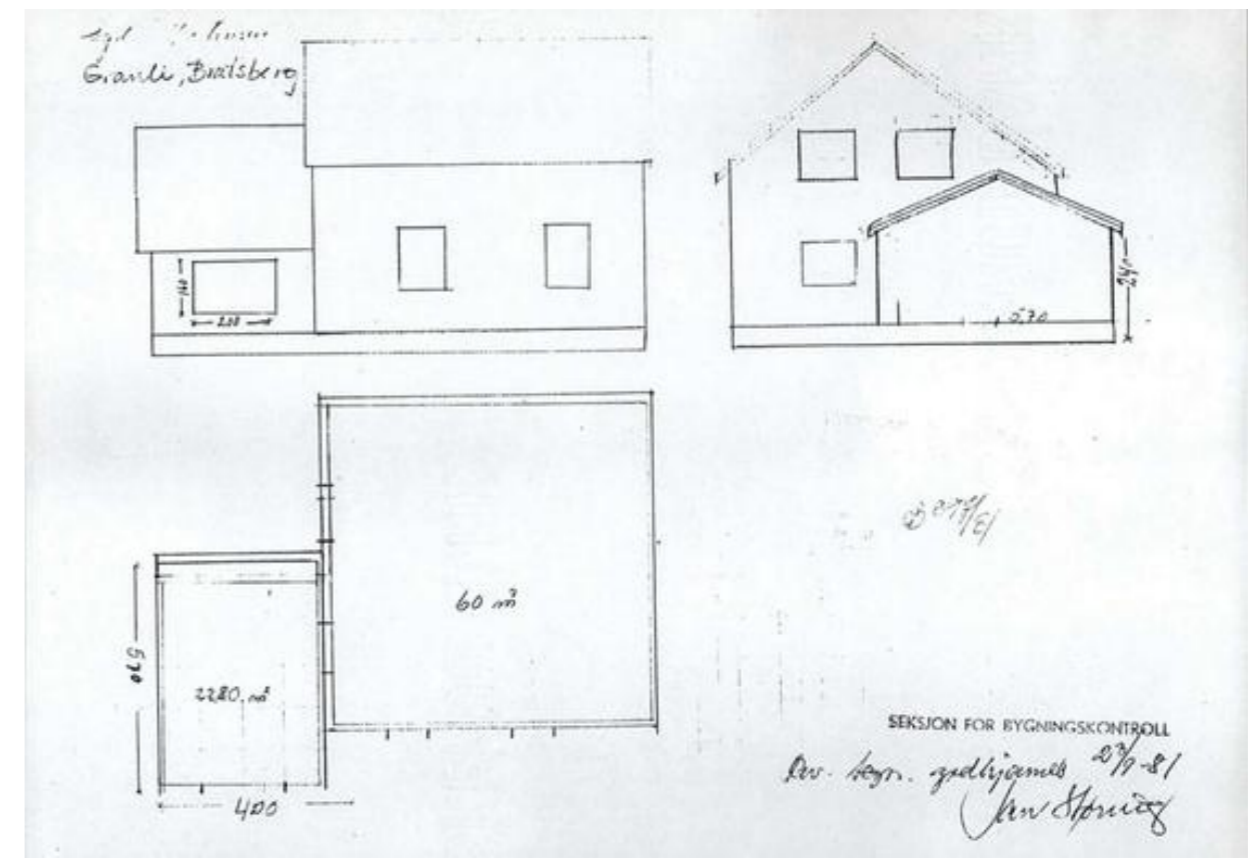
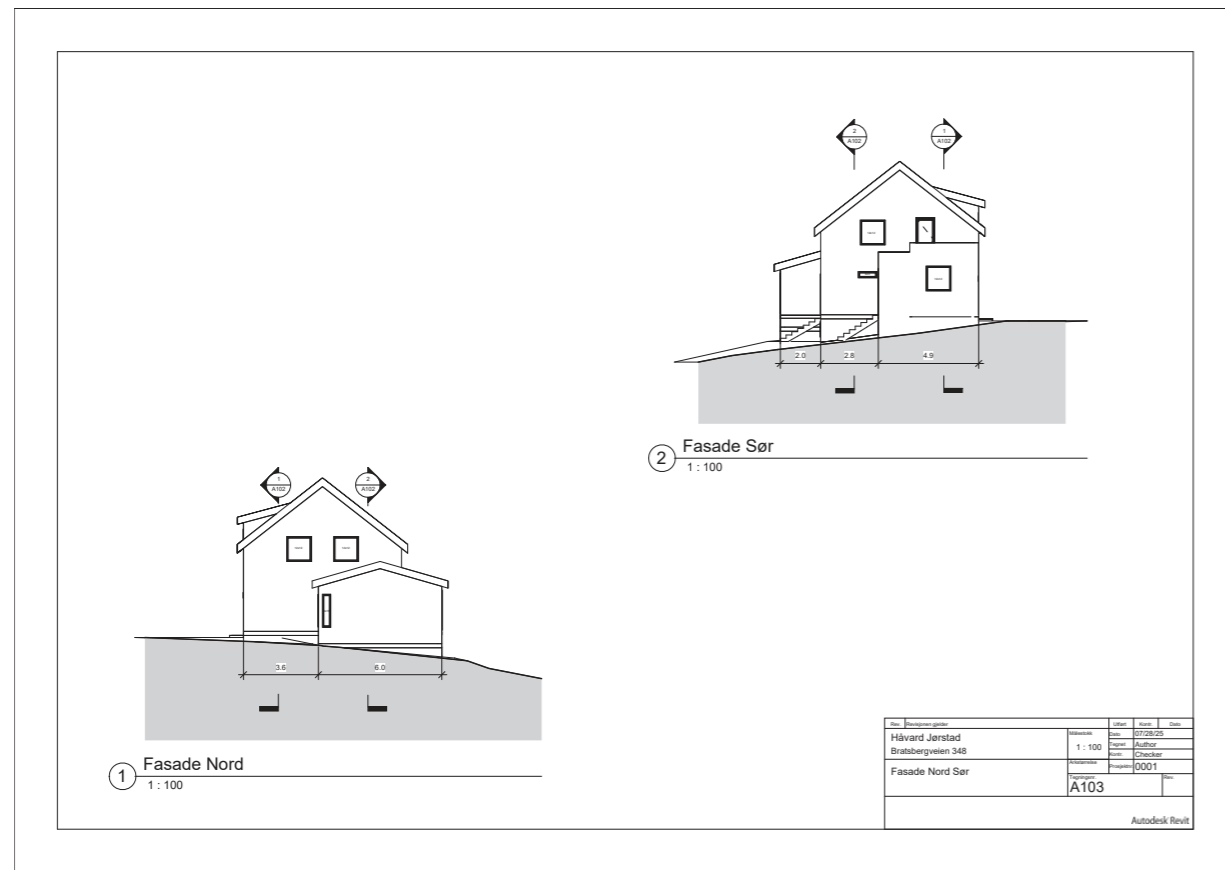
Bratsbergvegen 348


Kjeller



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





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

SAK NR.:

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Egil Martinson
Granli 11/117
Bratsberg

**MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

GJENPART

BYGGESTED	Granli, gnr 11, Bnr 117
BYGGHERRE	Egil Martinson
BYGGARBEIDETS ART	Tilbygg

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

for nevnte: Tilbygg
 for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 23/9-81
Egil Martinson
Byggesakskontoret

**TRONDHEIM KOMMUNE**
Tråanten tjelteByggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/82084-8

Håvard Jørstad

Bratsbergvegen 348
7039 TRONDHEIMVår saksbehandler
Bente AntonsenSaksnummer
BYGG-25/82084
oppgis ved alle henvendelserDato
16.01.2026**Bratsbergvegen 348, ferdigattest for bruksendring av kjeller**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 117/11/0/0
Bygningsnummer: 182104396
Tiltakshaver: Håvard Jørstad
Vurdert dispensasjon: PLAN bruksendring av rom i kjeller i eksisterende bolig

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefBente Antonsen
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: tegninger

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TrondheimTelefon:
+47 72542500Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 6189/11

K. Lund AS
Postboks 2433 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
11/51341
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Bjørn Rønning

Dato
25.04.2012

Bratsbergvegen 348, ferdigattest for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Bratsbergvegen 348** Gnr./Bnr.: **117/11**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Cecilie Miljeteig**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.04.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspiktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 6189/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkens gate 14

Telefon:
+47 72542500

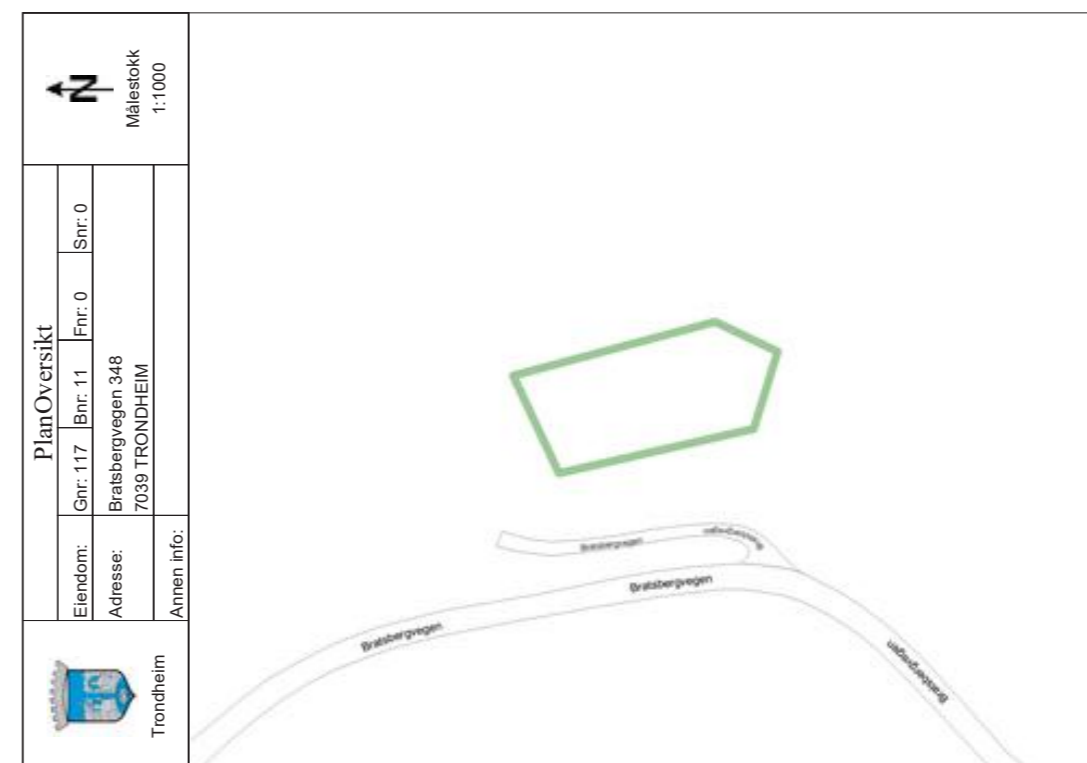
Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

86986/12

Tegnforklaring	<input type="checkbox"/> Veg	Fylkesveg gatenavn .
	<input type="checkbox"/>	Privatveg gatenavn .



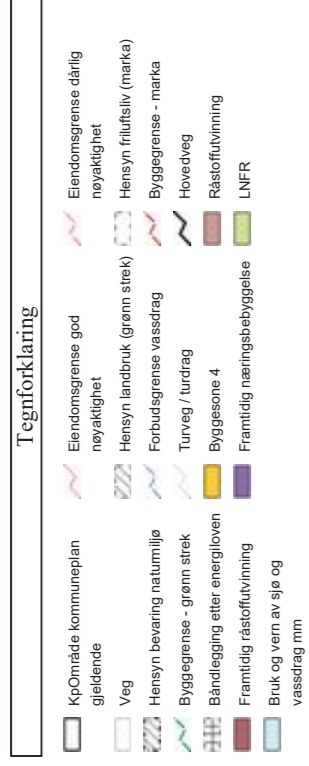
11.02.2026 12:56:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

11.02.2026 12:56:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



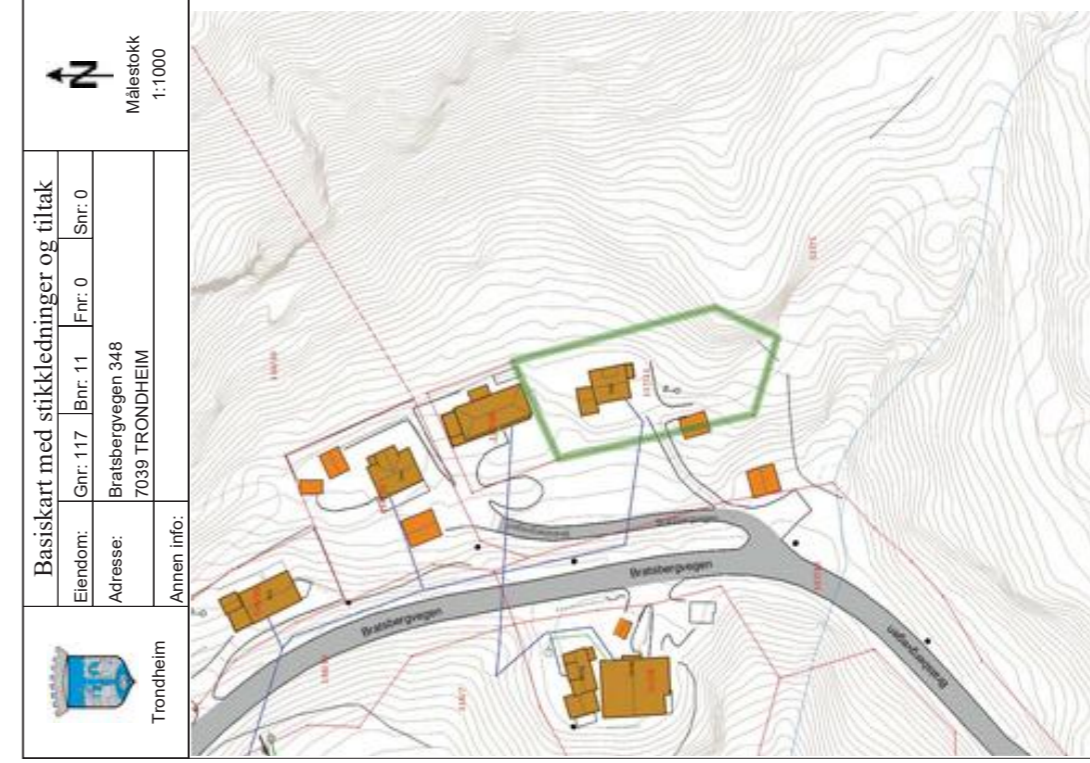
11.02.2026 12:56:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



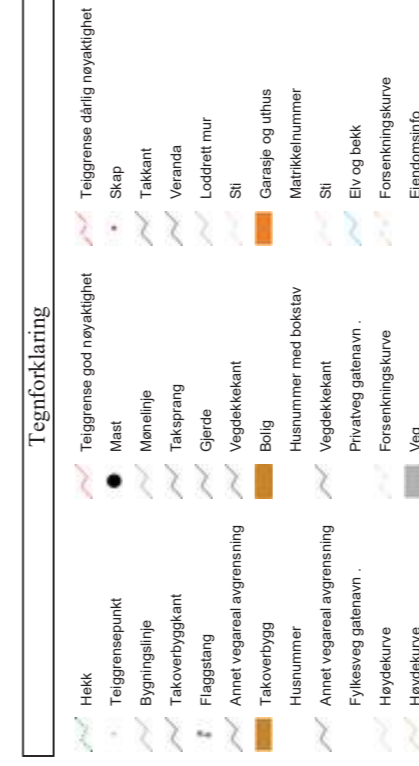
11.02.2026 12:56:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



11.02.2026 12:56:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



11.02.2026 12:56:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET
Gnr Bnr Fnr Snr

Kommune
117 11 0 0

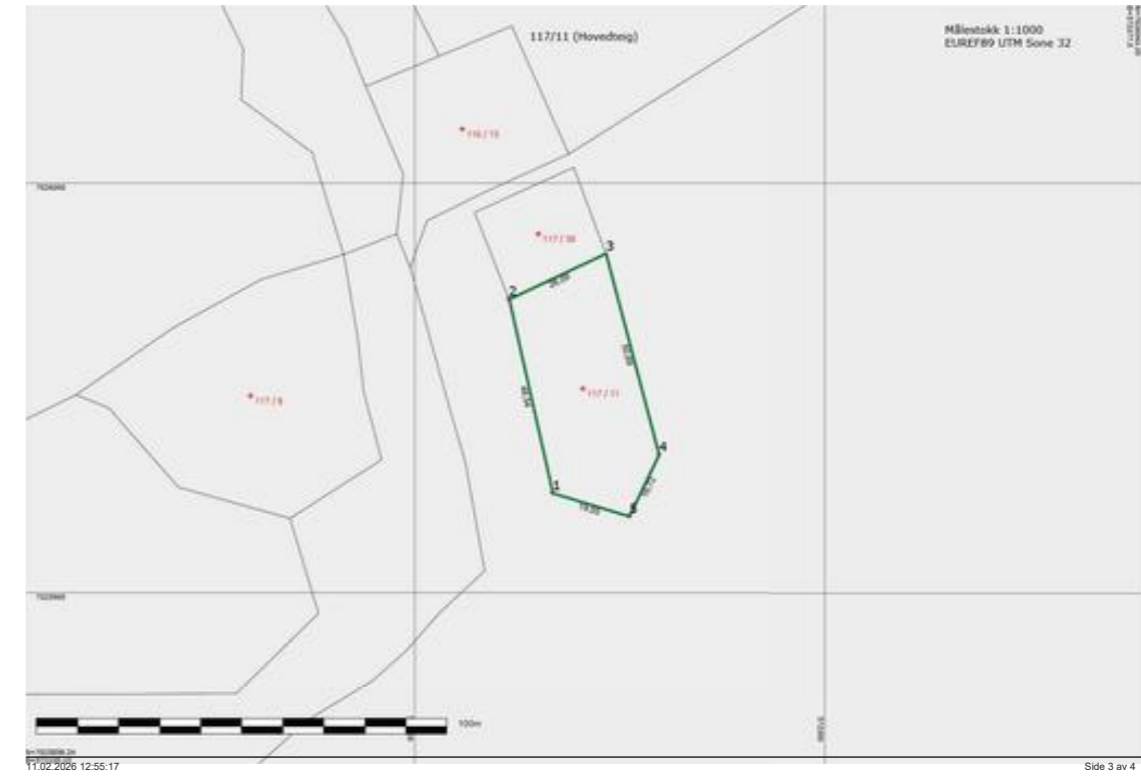
5001 - Trondheim

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.

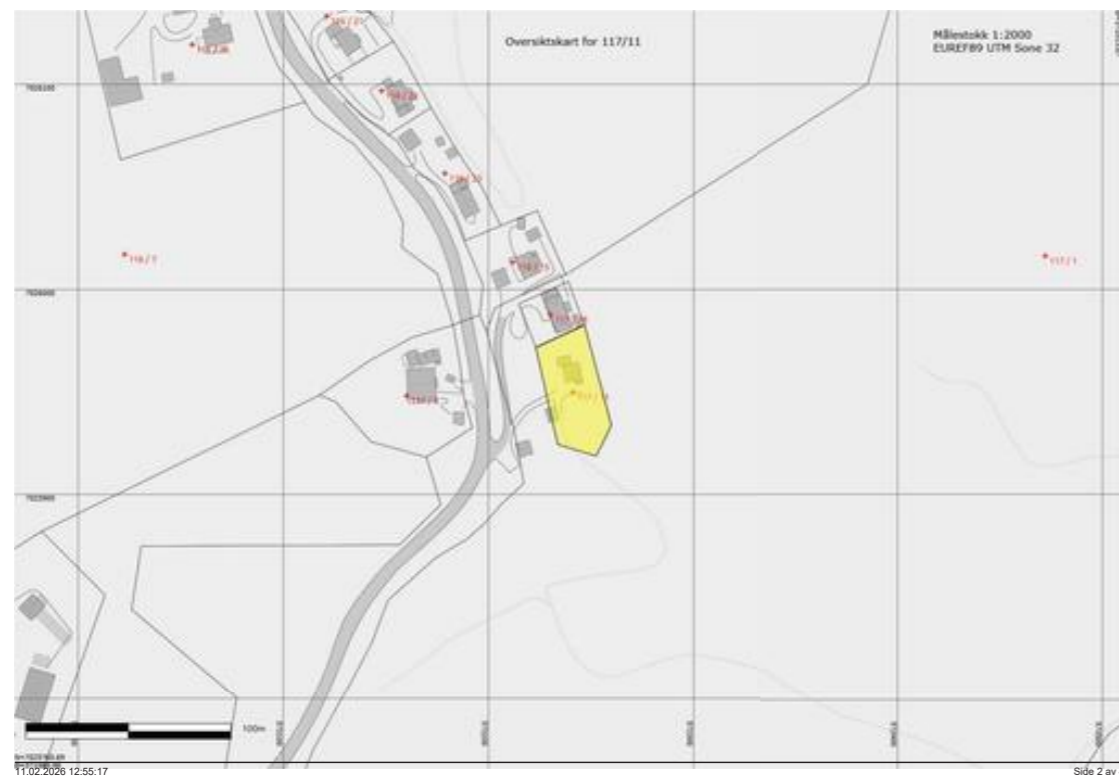
11.02.2026 12:55:15

Side 1 av 4



11.02.2026 12:55:17

Side 3 av 4



11.02.2026 12:55:17

Side 2 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1476,20 Arealmerknad:
 Represantasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025949,83 Øst: 572241,09

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst					
1	7025924,43	572233,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			48,54	Ikke hjelpelinje		11	
2	7025971,79	572223,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,09	Ikke hjelpelinje		11	
3	7025982,84	572246,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			50,69	Ikke hjelpelinje		11	
4	7025933,83	572259,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,72	Ikke hjelpelinje		11	
5	7025918,75	572252,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,55	Ikke hjelpelinje		11	

11.02.2026 12:55:17

Side 4 av 4



196.4695/90

BRATSBERG 2/2-1990.

AVTALE FELLES VEI, SOM FØLGER EIENDOMMENE.

AVTALEN ANGÅR INNPÅKJØRSEL AV FERDIG OPPARBEIDET VEI, UTFØRT AV JOHN HULSUND, EIER AV ÅSLI G.NR 116-15. KOSTNAD I LIGE KVITTERINGER KR. 18310. VEDLIKEHOLD-UTGIFTER IKKE MEDTATT. INNPÅKJØRSELEN ANGÅR ROGER MARTINSEN EIER AV BERGHEIM G.NR 117-38. VEIEN SKAL VEDLIKEHOLDES HVERT ÅR, OG UTGIFTER DELES LIKT. BEGGE PARTER PLIKTER OG DELTA ANG. SMØRYDDING, SAMT PÅSE AT LØP FOR OVERLIGGENDE VANN ER ÅPENT. ROGER MARTINSEN GIS RETT TIL VEDERLAGSFRI PÅKOBLING AV DRENS OG TAKVANN I 4" AVLØP SOM ER FØRT TIL BEKK, MOT SENERE OG DELTA MED 2/3 DELER AV ALLE UTGIFTER I FORB. MED FORAN NEVNT AVLØP, FRA PÅKOBLINGS-STED TIL BEKK.

I TILLEGG TIL FORBEDRING AV VEIEN MED KR. 4795,- BETALER ROGER MARTINSEN ET KONTANT BELØP TIL JOHN HULSUND KR. 5000.

ØR DENNE AVTALE ER TINGLYST.

Roger A. Martinson John Hulsund

AVTALE AVKJØRSEL SOM FØLGER EIENDOMMENE.

DE TO OVENFOR NEVNT EIEENDOMMER DELER FELLES AVKJØRSEL FREM TIL DELT VEI, MED EGIL MARTINSEN, SOM HAR OPPARBEIDET AVKJØRSELEN, OG ER EIER AV GRANLI G.NR 117-11.

I TILLEGG TIL TIDLIGERE UTLEGG KR. 1000,- VED UTVIDELSE AV AVKJØRSEL, BETALER JOHN HULSUND TIL EGIL MARTINSEN ET KONTANT BELØP KR. 1000,- NÅR DENNE AVTALE ER TINGLYST.

AVKJØRSEL VEDLIKEHOLDES HVERT ÅR I FELLES-SKAP AV DE TIL EN HVER TID EIERE AV DE TRE OVENFOR NEVNT EIEENDOMMER.

Egil Martinson Roger A. Martinson John Hulsund

Doknr. 4695 Tinglyst 23.02.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Sub. bok. nr. 5.-
14. SEP. 1957

ikke ordet av
til høyt p. des. -

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen.

Private avkjørsler fra riksvegene.
og andre offentlige vegar, 2026 19 58
042061 nr. 2026 19 58
Strinda og Selbu sorenskriverambete

ERKLÆRING

Undertegnede Egil Martinson eier av eiendommen
Granli gnr. 117 bnr. 11 i Strinda bygdevegen

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg

Eklesbakken-Brurak vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennævnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over groft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs groft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrennen må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at groften ikke skades og groftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Bratsberg den 13/9 1967

Egil Martinson

Til vitnerlighet:
Olav Dahlen
Sigrid Dahlen

10-54. 2000. Standard Doktrykket



Attestert kopi av dok.nr. 1958/302026/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:40

Side 2 av 2

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke. Trondheim, den 5. september 1957.
2957/57
IG/A 79.

Herr Egil Martinsen,
Bratsberg.
inns. m/herredsiingeniørens
ptg.skr. av 30/8-57

Etter Deres søknad av 27. august 1957 gir en herved tillatelse
til å legge bygge avkjørsel

gjennom fra bygdevegen Eklesbakken-Brurok
ved Randli

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:
Avkjørselen bygges i samråd med herredsiingeniøren i
Strinda etter ny plan som forutsetter avkjørsel bygget
østenfor driftsvegen.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
For arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til
herredsiingeniøren i Strinda

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst, og tinglysingsgjenpart
sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

for vegsjefen
Gjeller

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.
Bratsberg den 13/9 1957
Egil Martinsen

Til vitterlighet:
Olaf Dahlen
Sigrid Dahlen

Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda
for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.



Attestert kopi av dok.nr. 1957/307671/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:05

Side 1 av 1

Nr. 549 H. *Skjøtebrev nr. 30. -*
Bardem & Co., Halden.
4-57. Dagbok nr. *7671 19 57.*
Strinda og Salbu sorenskriverembete
20/11

SKJØTE¹

Undertegnede Olaf Dahlen,
Strinda født 1/3-1890
skjøter herved til Egil Martinsen,
Strinda født 28/1-1927
eiendommen "Granli"
gur. 117 bnr. 11 av skyld mark 0,07 i Strinda herred²
mstr. nr. i

for en kjøpesum stor kr. Gitt som gave.
som er avgjort på omforenet måte.
Arealet som er oppmålt er på 1476,9 m².
Prisen kan settes til kr. 3000,00 som passende for beregning
av avgiftene.
Eiendommens fredning(gjerde) påhviler erververen i sin helhet.

Vedtas: Strinda den 20/11 1957.
Egil Martinsen *Olaf Dahlen*
Mottaker. Utstederens underskrift.

Det bekreftes at Olaf Dahlen har underskrevet
skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
1. *Olav Gjeller* 2. *Sivine Gjeller*

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.
Strinda den 20/11-1957.
Sigrid Dahlen
Ektefellenes underskrift.

Til vitterlighet:
1. *Olav Gjeller* 2. *Sivine Gjeller*

¹ Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
² Stryk den linje som ikke passer.
³ Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

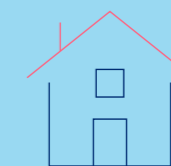
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bratsbergvegen 348, 7039 TRONDHEIM. Gnr. 117, bnr. 11, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1320260105
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner /
Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no