

# PROAKTIV



STUBBANVEGEN 56



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## STUBBAN

Innholdsrik og tiltalende familiebolig med solrik tomt og flotte uteområder. Nær skole og barnehager. Garasje.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 77, bnr. 76, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 8.300.000,-

**Omkostninger:** 226.490,-

**Totalpris:** 8.526.490,-

**Kommunale avgifter:** 34.848,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1968

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 331 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 297 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

**Tomt:** 1408.5 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

20

Boligen i bilder

48

Planskisser

52

Kjerneinformasjon

57

Vedlegg

104

Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne.»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Opplevs seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde.»

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

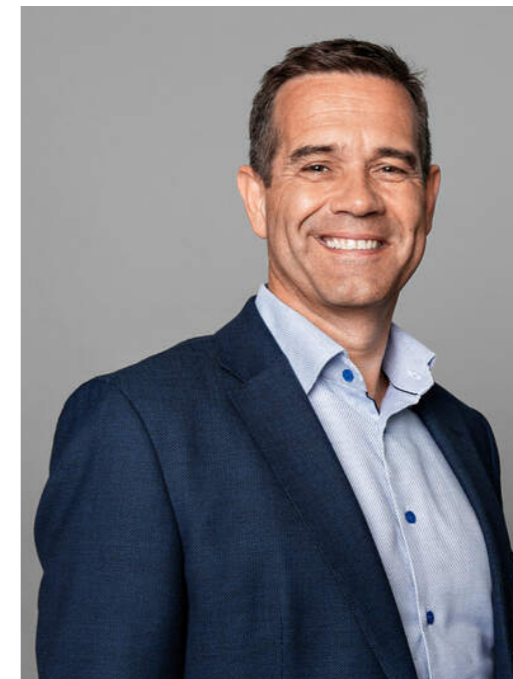
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

“Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre.”

Megler: Tore Resell



**MEGLER**

**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler

**Mobil:** 97 05 92 22

**E-post:** Tore@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Trondheim Sentrum

**Telefon:** 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt. Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# STUBBAN

*Kommune: Trondheim / Område: STUBBAN*

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

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Stubban, et rolig og veletablert boligområde. Området er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier, med nærhet til lekeplass, grøntområder og et trygt nærmiljø. Beliggenheten kombinerer det å bo skjermet og fredelig med enkel tilgang til et bredt spekter av servicefunksjoner, kollektivtilbud og rekreasjonsmuligheter.

Boligen sokner til Utleira barneskole, som ligger ca. 7 minutters gange fra eiendommen. Skoleveien oppleves som trygg, noe som er en stor fordel for barnefamilier. For ungdomstrinnet ligger Hoeggen ungdomsskole ca. 16 minutters gange fra boligen. I tillegg finnes det flere barnehager i nærområdet, blant annet Motbakken barnehage, Stubban barnehage og Preg barnehage Risvollan.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Risvollvegen Linje 11, 51, 115	3 min 🚶 0.2 km
🚗	Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 🚶 3.5 km
🚗	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 🚶 6.4 km
✈️	Trondheim Værnes	29 min 🚶

## DAGLIGVARE

	Bunnpris Stubban PostNord	6 min 🚶 0.5 km
	Coop Extra Risvollan Post i butikk	8 min 🚶 0.7 km

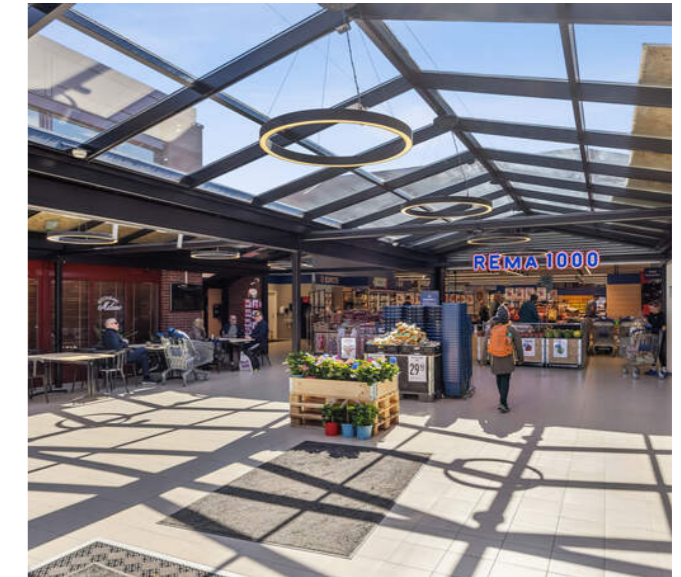
## VARER/TJENESTER

📺	Nardo centeret	15 min 🚶
🏪	Boots apotek Risvollan	7 min 🚶

## SPORT

⚽	Risvollan ballplass- grus Fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	7 min 🚶 0.6 km
🏊	3T-Fossegrenda	22 min 🚶
🚶	TrenHer Nardo	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Daglig servicetilbud er lett tilgjengelig fra boligen. Nardo centeret og Risvollan senter ligger i kort avstand og tilbyr et variert utvalg av butikker og servicetjenester. Nærmeste dagligvarebutikker er Bunnpris Stubban og Coop Extra Risvollan, begge med beliggenhet innen kort gangavstand. På Nardo centeret finner man også en nyåpnet Rema 1000 butikk.

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

For den som setter pris på natur og friluftsliv, har eiendommen en gunstig beliggenhet. Estenstadmarka ligger i nærheten og byr på flotte turmuligheter året rundt. Her finner man et godt nettverk av turstier som egner seg både for rolige spaserturer, løpeturer og lengre turer i variert terreng. Området er et populært utfartsområde for både store og små, og gir gode muligheter for rekreasjon i naturskjønne omgivelser.

Nærområdet har et bredt tilbud av idretts- og aktivitetstilbud. Utleira idrettsanlegg ligger i nærområdet og tilbyr fasiliteter for en rekke idretter. I tillegg finnes det flere treningssentre i område, herunder 3T Fossegrenda og TrenHer Nardo, som gir gode treningsmuligheter for alle nivåer.



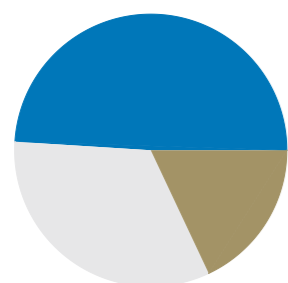
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tomannsboliger og eneboliger.

#### Adkomst

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

#### BOLIGMASSE



33% enebolig  
18% rekkehus  
49% annet

#### SKOLER

Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 4.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 5.1 km

#### BARNEHAGER

Motbakken barnehage (0-2 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Stubban barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.7 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km



# VELKOMMEN TIL STUBBANVEGEN 56

Vi starter utendørs – Tomten er pent opparbeidet og har flotte uteområder med gode solforhold.



## **Parkering**

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

## **Tomtestørrelse**

1408 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Selveier tomt.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

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

### **Bygningssakskyndig**

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 19. mai 2026)







# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en stor og innbydende enebolig i Stubbanvegen 56. Eneboligen strekker seg over tre etasjer og har en god og familievennlig planløsning. Boligen fremstår som romslig og gjennomtenkt og har gode lysforhold gjennom store vindusflater. Videre byr boligen på en stor og solrik tomt, flotte utearealer og rikelig med lagringsplass.

Boligen ligger på en pent opparbeidet og solrik tomt som gir gode uteoppholdsmuligheter gjennom sommerhalvåret. Tomten er flat og svært anvendelig, med gode arealer til lek, rekreasjon og hageaktiviteter. Tomten har garasje med bod i bakkant, som gir praktisk oppbevaring. I tilknytning til garasjen er det etablert en hyggelig uteplass, i tillegg til en terrasse ved inngangspartiet som gir fine soner for opphold og sosiale sammenkomster. I hagen finnes også et drivhus som legger til rette for dyrking store deler av året, og som bidrar til å skape en lun og hyggelig atmosfære.

Ved adkomst til boligen kommer man inn i en romslig entré med innebygde garderobeskap. Fra gangen ledes man videre inn i boligens stue, som måler hele 35 kvm. Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, og varmepumpen bidrar til et behagelig innneklima. På stuen er det også en vedovn.

Videre finner man kjøkken og spisestue i tilknytning til stuen. Spisestuen har downlights i himlingen og slette vegger malt i moderne fargetoner. Videre har spisestuen god plass til et større spisebord og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Rommet er utstyrt med en vedovn og har innebygd vitrineskap.

Kjøkkenet fremstår som tidløst og funksjonelt, med godt med benkeplass og lagring i skap og skuffer. Integreerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i praktisk arbeidshøyde. Ved siden av kjøkkenet er det plass til et mindre spisebord, som egner seg godt til raske måltider i hverdagen.

I første etasje er det tre gode soverom. Hovedsoverommet på 14,5 kvm, er romslig og har innebygde garderobeskap. De øvrige soverommene er på 9 kvm hver, hvor det ene også har praktisk innhuk til garderobeløsning.

Badet er romslig og innredet med servant, toalett og dusjhjørne, samt gode oppbevaringsmuligheter. Ved siden av baderommet er det et separat toalettrom. Vaskerommet har en praktisk innredning med servant og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Herifra er det også utgang til en balkong med videre adkomst til hagen.





På loftet finner man et romslig og lyst soverom på 12 kvm med flott utsikt mot Trondheimsfjorden og Fosenalpene. Rommet har god plass til garderobeløsninger og tilbyr praktiske lagringsmuligheter i knevegger. Videre er det også et loftsareal på loftet som gir ytterligere lagringsplass.

Kjelleretasjen inneholder flere rom med gode bruksmuligheter. Her er det innredet en kjellerstue utstyrt med peis, som gir et lunt og hyggelig oppholdsrom. Videre er det to rom som er innredet som soverom på 10 kvm og 11 kvm. Nevnte rom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. Etasjen har også et toalettrom samt et separat rom med dusj og badstue. I tillegg er det flere boder som sørger for rikelig med lagringsplass.





## Areal

Hovedbygg

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 131 kvm

Total BRA: 131 kvm

1. etasje

BRA-i: 146 kvm

Total BRA: 146 kvm

Loft

BRA-i: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 23 kvm

Garasje med bod

Bruksareal:

BRA-e: 34 kvm

Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 15 kvm

Garasje med utvendig bod er benevnt som BRA-e.

Deler av arealet på loft er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir HUA (Gulvareal). Loftets totale gulvareal utgjør 34 kvm, hvorav 20 kvm er målbart bruksareal, mens 14 kvm består av areal med lav himlingshøyde.

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



### Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (16) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad 1. etasje: TG3 er satt med bakgrunn i påvist fuktskade i konstruksjon mot dusjsone.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid, samt delvis flatt terreng rundt boligen.
- Rom under terreng: fuktindikasjoner i nedre del av fritt eksponerte vegger samt gulv og dampsperre i utlektet vegg.
- Vinduer og terrassedører: vinduer av eldre dato har oversteget halvparten av forventet brukstid.
- Yttervegger: manglende lufting av utvendig panel.
- Takkonstruksjon og loft: påvist fuktmerker og behov for ytterligere undersøkelser i konstruksjonen.
- Taktekking: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Toalettrom 1. etasje: kun naturlig ventilering.
- Toalettrom kjeller: kun naturlig ventilering.
- Avløpsrør: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Vannledninger: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

- Varmtvannsbereder: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Bad kjeller (overflater): manglende tilgjengelighet til sluk fra alle tappesteder og flatt gulv.
- Bad kjeller (membran, tettesjikt og sluk): eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
- Garasje: oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på taktekking.
- Vaskerom 1. etasje: flatt gulv, alder til sluk og usikker oppbygning av eventuelt tettesjikt.
- Kjølrom: eldre kjølerom og usikker restlevetid på aggregat.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak: TG-IU er satt med bakgrunn i heldekkende pipebeslag.

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

Elektrisitet og varmepumpe.

### Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 31 000 kWh.

Eiendommen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Parkett på stue, spisestue og kjøkken ble slipet og lakkert i 2026
- Skiftet 2 vinduer i kjeller i 2023 og 2026
- Oljetank er gravd opp og sanert i 2026
- Installert varmepumpe i 2024 (service ble gjennomført i 2026)
- Byttet sikringskap i 2024
- Gjennomført elk kontroll i 2023
- Pipehatt ble skiftet i ca. 2022
- Stoppekran ble skiftet i ca. 2022
- Dusjrom/bad i kjeller ble oppgradert i 2020
- Toalettrom i 1. etasje ble oppgradert i ca. 2018
- Toalettrom i kjeller ble oppgradert i ca. 2018
- Vaskerom ble oppgradert i ca. 2016
- Garasjeport ble skiftet i ca. 2011
- Platting ved garasje ble etablert i ca. 2010
- Kjøkkeninnredning ble byttet i 2008
- Terrassebord ved inngangsparti er fra ca. 2008

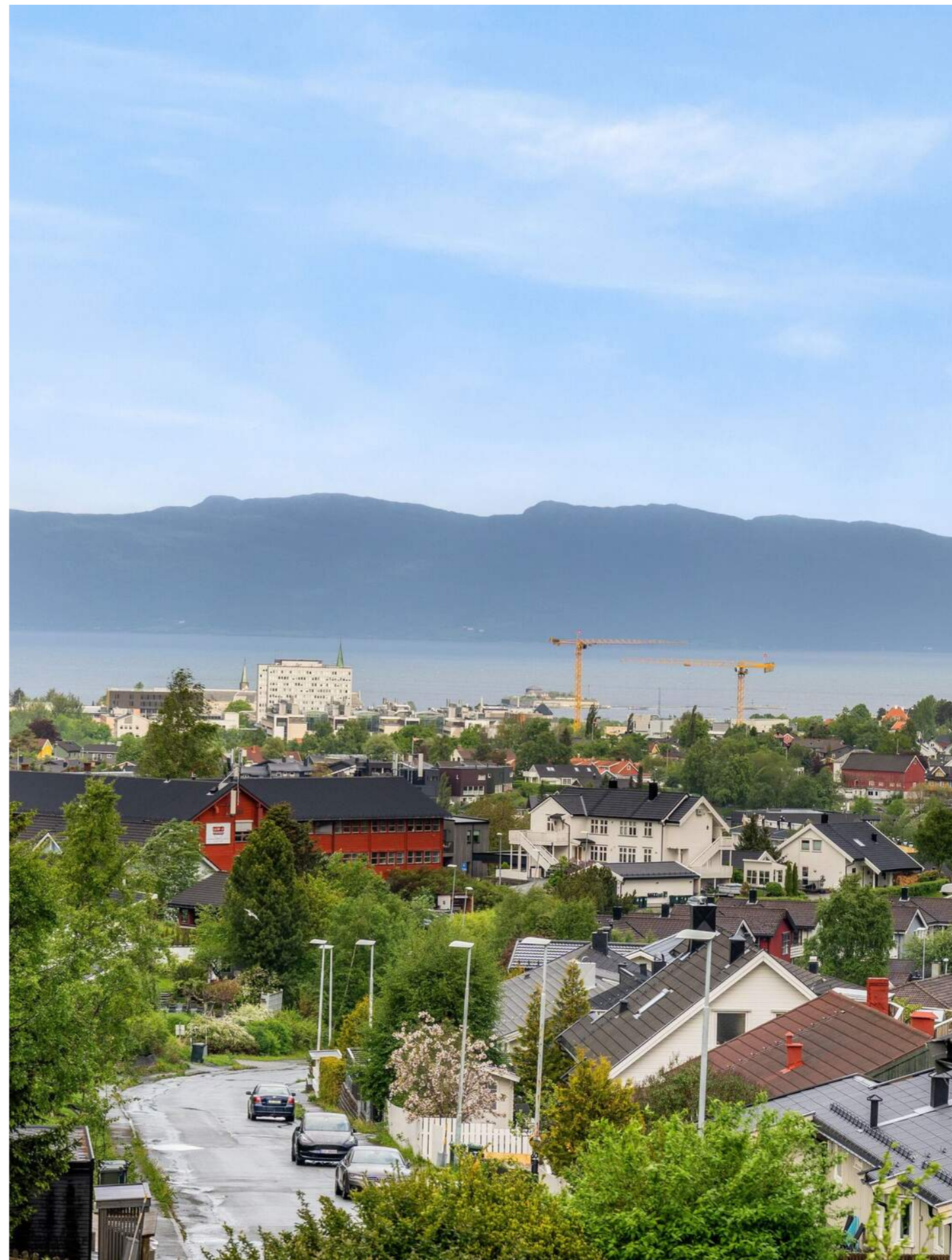
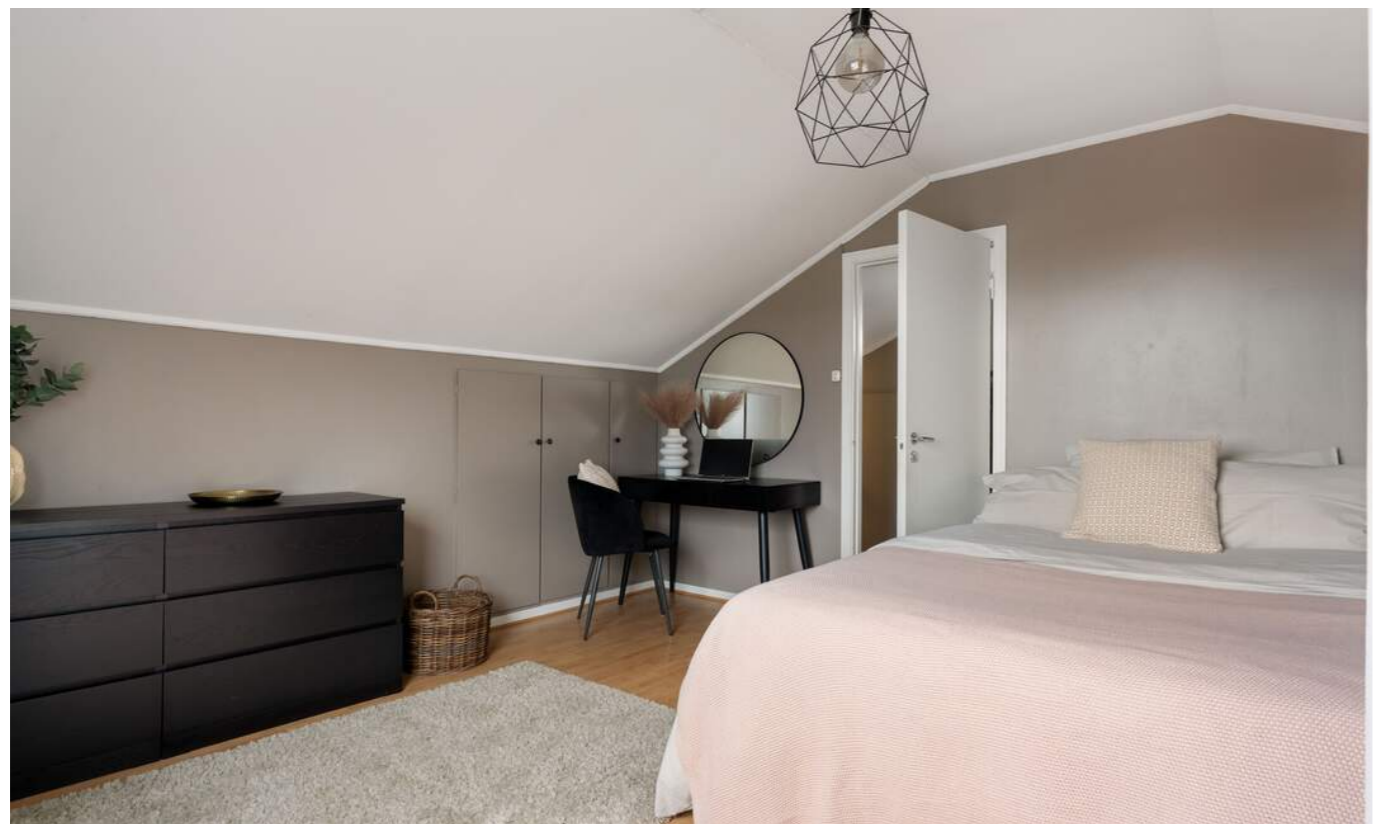


















## Stubbanvegen 56

### 1. Etasje

# PLANSKISSER



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



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 2.101.076,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekunærbolig er kr. 8.404.303,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til kr. 34 848,- per år i følge opplysninger oppgitt av kommunen. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, eiendomsskatt-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger har oppgitt følgende:

Bygningsforsikring:

- Leverandør: Watercircles

- Årlig kostnad: ca. kr. 7 190,-

TV- og internett:

- Leverandør: Telenor

- Månedlig kostnad: ca. kr. 1 300,-

Strømforbruk:

- Årlig forbruk: ca. 31 000 kWh

Andre fyringskilder

- Årlig kostnad: ca. kr. 2 000,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er etablert kjellerstue på opprinnelig godkjent disponibelt rom og etablert soverom på opprinnelig godkjent matbod. Videre er det etablert bad, badstue og soverom på opprinnelig tørkeklass i kjeller. Følgende endringer er søknadspåtlige tiltak og kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. I første etasje er vaskerom utvidet med opprinnelig spisskammer og det er etablert balkong med adkomst fra vaskerom.

Videre har vinduer til rom benevnt som kjellerstue marginal størrelse i forhold til lys og rømning.

Innvendige trapper mangler håndløper og rekkverk i nedre del av trapper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Trappene oppfyller heller ikke dagens krav til rekkverk pga. lav høyde.

Selger opplyser om at det er en liten skade i parkett på stuen. Videre opplyses det at det er sprekk i vindu på drivhuset.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger godkjent byggemelding for enebolig og garasje datert 08.02.1967.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/77/76:

22.08.1963 - Dokumentnr: 303591 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:77 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 182782 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:77 Bnr:76

### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist som byggesone 3, og avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0057c - Stubban Nedre m.fl. (29.10.1962).

Relaterte planer:

r0057a - Stubban Nedre m.fl. (22.6.1961)

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Offentligrettslig pålegg

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

8 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
 207 500,00 (Dokumentavgift)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
 208 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring  
 ))  
 226 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring  
 ))

-----  
 8 508 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
 Boligkjøperforsikring))  
 8 526 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
 Boligkjøperforsikring))

-----

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

## Kjerneinformasjon

### 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

Bokhyllene i kjellergang medfølger handelen.

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

Hege Nordahl Østraat og Øystein Østraat

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger kr. 2 950,-, overtagelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,-, sperringer i grunnboken kr. 250,- og gebyr elektronisk signering kr. 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13 167,-. Utleggene omfatter tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring, gebyr restansesjekk kommunale avgifter, boligfotograf og kommunale opplysninger. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. 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.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM

27.May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stubbanvegen 56	Stubbanvegen 56	

### 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?

07.07.1995

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.

31 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

### Informasjon om selger

Selger

Østraat, Øystein

Selger

Østraat, Hege Nordahl

### 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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i vegg i dusjen  
Fuktskade på baderomsinnredning.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har trengt inn fukt ved pipa, men er blitt reparert for 6 år siden.

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

2002

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vinduer Det er montert pipebeslag over murpipe.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ettobygg ,Nidarosblikk.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Kjeller

Side 2



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

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet sikringskap
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elektriker 1
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?**  
Tanken er gravd opp og sanert i 2026
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
Kjøkkenvifta bråker litt etter en stunds bruk
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er ikke søkt om bruksendring i kjeller, der det er innredet soverom, kjellerstue mm.

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

Ja  Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2026

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har satt inn større vinduer i kjeller for å benytte rommene til sove /gjesterom.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ettbygg

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

24.1.8 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 sjanse 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.

Side 5



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:

Liten skade i parkett på stua.  
Sprekk i vinduet på drivhuset.

**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 74285024

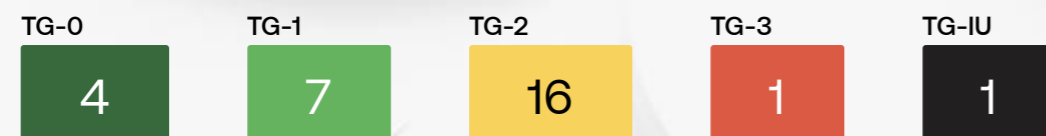
Side 6

# Stubbanvegen 56 7036 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1968
Hovedbygg BRA:	297 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	297 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	331 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	297 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 77 BNR: 76

Espen Sivertsen  
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no  
99244251

Stubbanvegen 56  
7036 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

 Supertakst

Stubbanvegen 56, 7036 Trondheim

2 av 23

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43133>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Våtrom	TG3 er satt med bakgrunn i påvist fuktskade i konstruksjon mot dusjsone.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid, samt delvis flatt terreng rundt boligen.
Rom under terreng	TG2 er satt med bakgrunn i fuktindikasjoner i nedre del av fritt eksponerte vegger samt gulv og dampsperre i utlektet vegg.
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører	TG2 er satt på vinduer av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og risiko for punktering.
Yttervegger	TG2 er satt med bakgrunn i manglende lufting av utvendig panel.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker og behov for ytterligere undersøkelser i konstruksjon.
Taktekking	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Toalettrom: 1. etasje	TG2 er satt med bakgrunn naturlig ventilering.
Toalettrom: Kjeller	TG2 er satt med bakgrunn naturlig ventilering.
Avløpsrør	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Vannledninger	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i manglende tilgjengelighet til sluk fra alle tappesteder og flatt gulv.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt på eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Garasje	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på taktekking.
Vaskerom (1.etasje)	TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv, alder til sluk og usikker oppbygning av eventuelt tettesjikt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjølerom	TG2 er satt med bakgrunn i eldre kjølerom og usikker restlevetid på aggregat.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn i heldekkende pipebeslag.

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: Det er etablert kjellerstue på opprinnelig godkjent disponibelt rom, etablert soverom på opprinnelig godkjent matbod. Videre er det etablert bad, badstue og soverom på opprinnelig tørkeplass i kjeller. Følgende endringer er søknads pliktige tiltak og kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

1. etasje: Vaskerom er utvidet med opprinnelig spiskammer og det er etablert balkong med adkomst vaskerom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Vinduer til rom benevnt som kjellerstue har marginal størrelse i forhold til lys og rømning.

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

Innvendig trapper mangler håndløper og rekkverk i nedre del av trapper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappene oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 19.5.2026	Rapportdato 26.5.2026
----------------------------	--------------------------

## Hjemmelshavere

Navn: Øystein Østraat	Tilstede ved inspeksjon: Ja
-----------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

## Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Espen Sivertsen	Telefon: 99244251
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: es@tft.no
Tittel:	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring	



## Informasjon om boligen

Adresse: Stubbanvegen 56, 7036 Trondheim				
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 77	Bruksnr: 76	Festenr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1968				
Boligtype: Bolig				

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	297	297	0	0	23
Garasje med bod	34	0	34	0	15
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>331</b>	<b>297</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>38</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	131	131	0	0	0
		Romfordeling: Gang, kjellerstue, 2 soverom, gang, bad, badstue, toalettrom, kjølerom og 3 boder.			
1. etasje	146	146	0	0	23
		Romfordeling: Entré/ gang, toalettrom, vaskerom, gang, bad, 3 soverom, stue, spisestue og kjøkken.			
Loft	20	20	0	0	0
		Romfordeling: Gang/ trapperom, soverom og bod.			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>297</b>	<b>297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	20	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>14</b>

### Bygning: Garasje med bod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	15
			Romfordeling: Garasje og bod.		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

### Kommentar til arealberegning

Garasje med utvendig bod er benevnt som BRA-e.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette ble det registrert fuktindikasjoner i gulv og nedre del av fritt eksponerte vegger. Med bakgrunn i alder kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid, samt delvis flatt terreng rundt boligen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

I påvente av tiltak rundt fuktsikring/ drenering anbefales jevnlig tilsyn av kjellerareal som et forebyggende tiltak.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Store deler av grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Besiktigelse av grunnmur ble begrenset til tilgjengelige overflater over terreng og fritt eksponerte flater i kjeller. Ved inspeksjon av tilgjengelige overflater ble ingen sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning registrert på befaringdagen.</p>	

### 6.3 Rom under terreng

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

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det fuktindikasjoner i gulv og nedre del av fritt eksponerte vegger. Med bakgrunn i alder kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

Ved hulltaking på rom benevnt som soverom registreres det at påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i området ved hulltaking.

For å kartlegge tilstand og oppbygning av alle kjellervegger må det foretas ytterligere undersøkelser.

TG2 er satt med bakgrunn i fuktindikasjoner i nedre del av fritt eksponerte vegger samt gulv og dampspærre i utlektet vegg.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner anbefales og eventuelle tiltak må vurderes deretter.

Utover dette anbefales jevnlig tilsyn av kjeller som et forebyggende tiltak.

### 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong og plattinger

Type	Platting
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser plattning ved garasje er fra ca 2010 og terrassebord ved inngangsparti er fra ca 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje ble ingen vesentlige skader i registrert.	

### 6.5 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer samt terrassedører i 1. etasje og vindu på loft ble skiftet i ca 2001. Fastvinduer på stue er fra byggeåret.	
Kjellervinduer: Selger opplyser at 2. stk vinduer ble skiftet på 90- tallet, 1 vindu ble skiftet i 2023 og et vindu i 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Utover dette og normal slitasje ble ingen skader registrert.	
TG2 er satt på vinduer av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og risiko for punkteringer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder til eldre vinduer anbefales jevnlig vedlikehold samt tilsyn i påvente av utskiftninger.	

### 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Selger opplyser at utvendig panel er trykk impregnert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn.	

### 6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-IU</b>
På grunn av heldekkende pipebeslag er ikke skorstein over tak tilgjengelig for inspeksjon og ble derfor ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å kartlegge tilstand til skorstein over tak må det foretas ytterligere undersøkelser.	

### 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Ved kaldloft registreres det luftespalter ved raft, utførelse av lufting av konstruksjon ved innredet loft er usikkert/ ukjent.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-2

Ved pipe registreres det fuktmerker i undertak som selger opplyser skyldes forhold fra før utvendig pipebeslag ble skiftet. Det ble ikke registrert noen fuktverdier i påviste fuktmerker på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at tilstand i bakenforliggende konstruksjon i dette området er usikkert/ ukjent. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for kartlegging av tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Deler av loft er innredet og er en lukket konstruksjon. For inspeksjon i bakenforliggende konstruksjoner må det foretas destruktive åpninger, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Besiktigelse ble derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige himlingsflater og synlige deler av undertak.

Utførelser rundt eventuell lufting av konstruksjon i innredet konstruksjon ble ikke stadfestet og er dermed usikker.

TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker og behov for ytterligere undersøkelser i konstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utført ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner ved områder rundt pipe for å kartlegge tilstand. Eventuelle tiltak må vurderes deretter.

## 6.9 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at pipehatt ble skiftet i ca 2022. Utover dette er takteking fra byggeåret.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det gjøres oppmerksom på at detaljer rundt beslagsløsninger ikke ble kontrollert da inspeksjon ble foretatt fra stige og fra bakkenivå. Utover noe mose på takteking ble ingen vesentlige skader registrert.	
Men det gjøres oppmerksom på at takteking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder anbefales jevnlig tilsyn i påvente av utskiftninger som et forebyggende tiltak. Utskifting av takrenner og nedløp må sees i sammenheng med takteking.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at parkett på stue, spisestue og kjøkken ble slipet og lakkert i 2026.	
Det registreres stedvis knirk i gulv. Utover normale skjevheter ble ingen vesentlige avvik av konstruksjonsmessig betydning registrert.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	

## 6.11 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

Selger opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca 2008.

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller: Det er etablert kjellerstue på opprinnelig godkjent disponibelt rom, etablert soverom på opprinnelig godkjent matbod. Videre er det etablert bad, badstue og soverom på opprinnelig tørkeplass i kjeller. Følgende endringer er søknads pliktige tiltak og kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.	
1. etasje: Vaskerom er utvidet med opprinnelig spiskammer og det er etablert balkong med adkomst vaskerom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer til rom benevnt som kjellerstue har marginal størrelse i forhold til lys og rømning.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapper mangler håndløper og rekkverk i nedre del av trapper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Trappene oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.13 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i ca 2018.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

## 6.14 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Selger opplyser at toalettrom ble oppgradert i ca 2018.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at stoppekran ble skiftet i ca 2022. Utover dette er opplegg i boligen fra byggeåret.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Det er gjennomført en elkontroll datert 2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

## 6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Totalvurdering av oljetank</b>	<b>TG-0</b>
Selger opplyser at opprinnelig oljetank ble gravd opp og fjernet i 2026.	

## 6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpe er fra 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
2026	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>
Selger opplyser at varmpumpe fungerer som tiltenkt.	

## 6.20 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	

Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Våtrom: Bad kjeller

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at bad i kjeller ble oppgradert i 2020. Badet ble oppgradert som egeninnsats, selger er selv håndverker.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Oppbygget fliskant for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på uttetheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

## Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon		TG-0
<b>Fuktmåling</b>		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?		Nei
Oppsummering av fukt		TG-0
På grunn av tilstøtende yttervegg og badstue ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjsone.		
Det ble ikke registrert noen tegn til fuktavvik eller skader på synlige overflater.		
<b>Dokumentasjon</b>		
Fremlagt dokumentasjon		Nei

## 6.23 Våtrom: Bad 1. etasje

Det er behov for totalreovering av våtrommet.		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Ja
Oppsummering av våtrom		TG-3
Ved hulltaking fra tilstøtende toalettrom registreres det fuktskade i veggplate mot dusj. Det registreres også svelling i vegg som kan skyldes fuktskade i konstruksjon.		
Det er etablert et etablert dampsperre/ plast i vegg mot dusj, noe som kan medføre kondensering.		
Med bakgrunn i registrert fuktskade vil en oppgradering være påregnelig.		
Anbefalte tiltak		
I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge omfang.		
<b>Kostnadsestimat</b>		200 000 - 500 000

## 6.24 Garasje

<b>Beskrivelse</b>	
Det er etablert en frittstående garasje fra byggeåret. Selger opplyser at garasjeport ble skiftet i ca 2011.	

Oppsummering		TG-2
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.		
Det gjøres oppmerksom på at takteking har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.		
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på takteking.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn samt vedlikehold av garasje.		

## 6.25 Vaskerom (1.etasje)

<b>Beskrivelse</b>		
Det er etablert et vaskerom som selger opplyser ble oppgradert i ca 2016.		
Oppsummering		TG-2
Ved en nivellering måles det begrenset fall til sluk. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av plassering til vaskemaskin og ytterligere undersøkelser anbefales.		
Det etablert gulvlister og det er ikke kjent om det er oppbrett på eventuelt tettesjikt langs vegg.		
Med bakgrunn i tilnærmet flatt gulv og usikker oppbygning på tettesjikt anbefales en forsiktig bruk av rommet.		
Det ble foretatt fuktsøk og inspeksjon av åpning i underliggende himling, uten at det ble registrert noen tegn til fuktskader i dette området.		
TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv, alder til sluk og usikker oppbygning av eventuelt tettesjikt.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Med bakgrunn i tilnærmet flatt gulv og usikker oppbygning på tettesjikt anbefales en forsiktig bruk av rommet.		
Ytterligere undersøkelser av sluk anbefales for kartlegging av tilstand.		

## 6.26 Kjølerom

<b>Beskrivelse</b>		
Det er etablert et kjølerom i kjeller.		
Oppsummering		TG-2
Ved fuktsøk ble det ikke registrert noen tegn til fukt eller skader på befaringsdagen. Dagens preaksepterte løsninger anbefales at rommet bygges som et "rom i rommet" med fuktsperre på varm side for å hindre kondensering med påfølgende fare for fuktskader. Dette til opplysning.		
Det gjøres oppmerksom på at kjøleaggregat ikke ble testet. Kjøleaggregat og selve kjølerom er av eldre dato. Med bakgrunn i dette vil det være påregnelig med tiltak for å oppnå dagens krav til kjølerom.		

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med tiltak for å oppnå dagens krav til kjølerom.

**6.27 Lysgrav/ kjellervindu****Beskrivelse**

Det var pågående arbeider rundt etablering av nytt kjellervindu og lysgrav til rom benevnt som soverom i kjeller. Arbeidene var ikke ferdigstilt og bygningsdelene derfor ikke videre vurdert i rapporten. Selger opplyser at arbeid rundt lysgrav og innsetting av vindu skal slutføres før salg, dette er ikke kontrollert av undertegnede.

**6.28 Ikke relevante bygningsdeler**

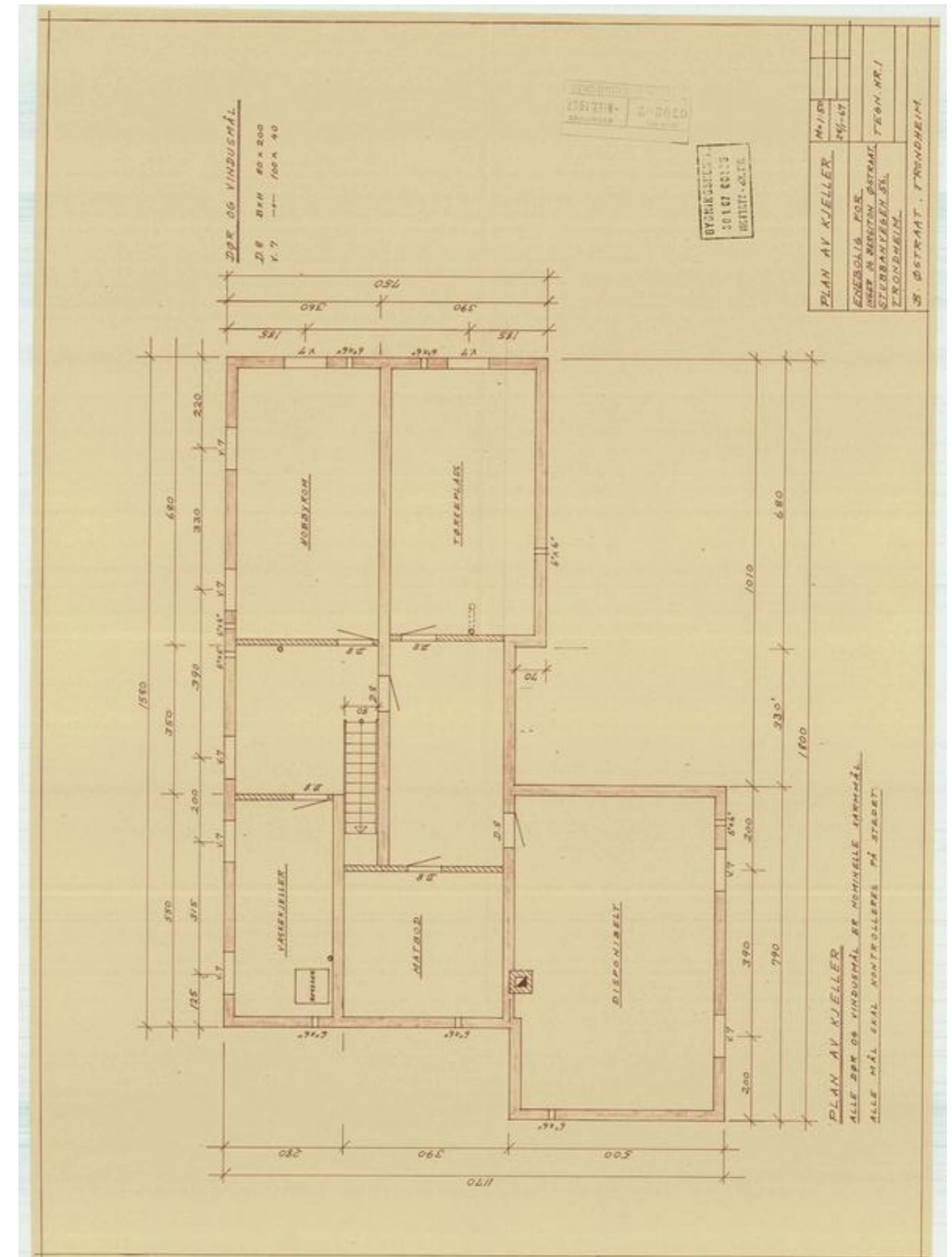
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

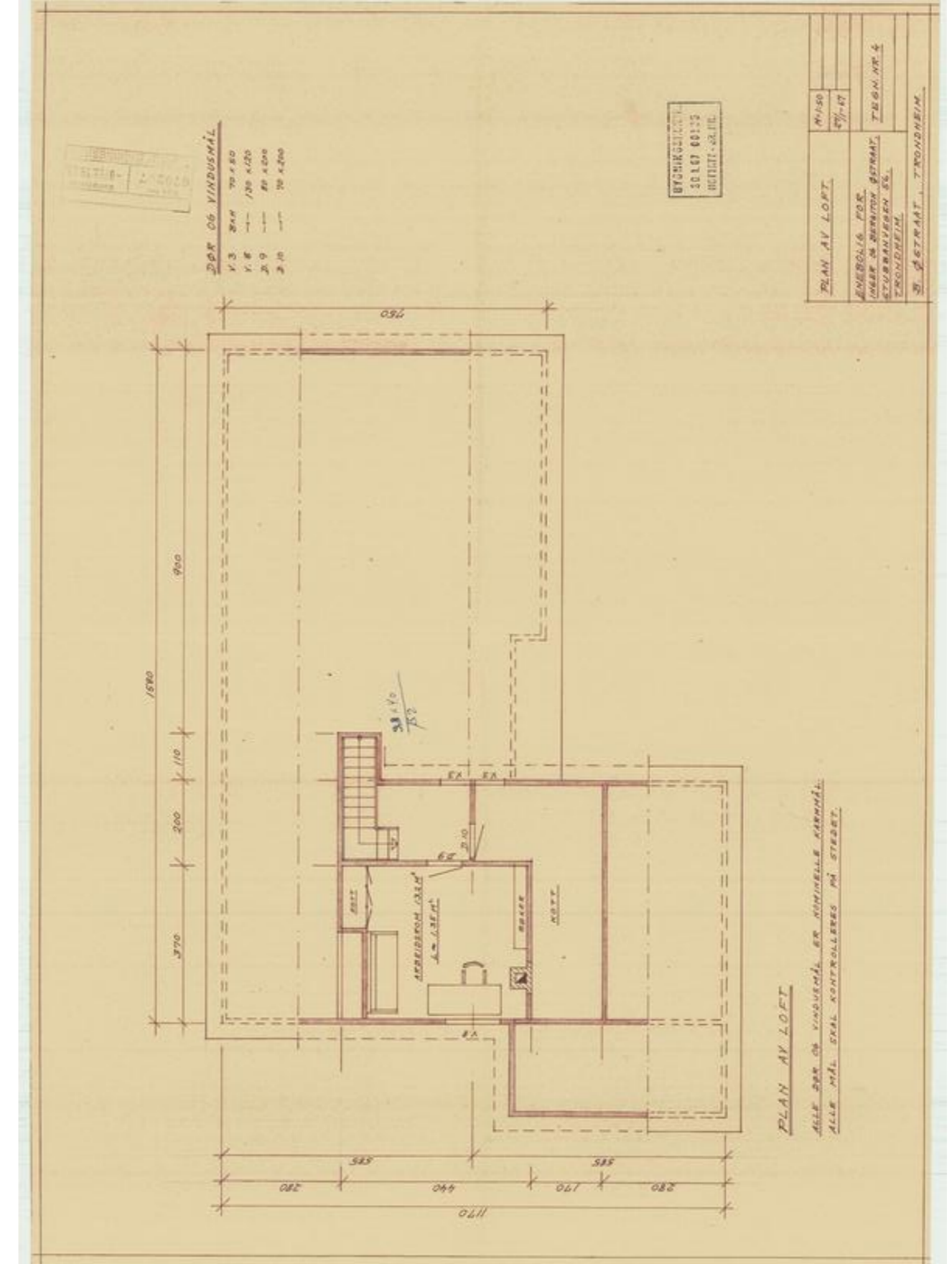
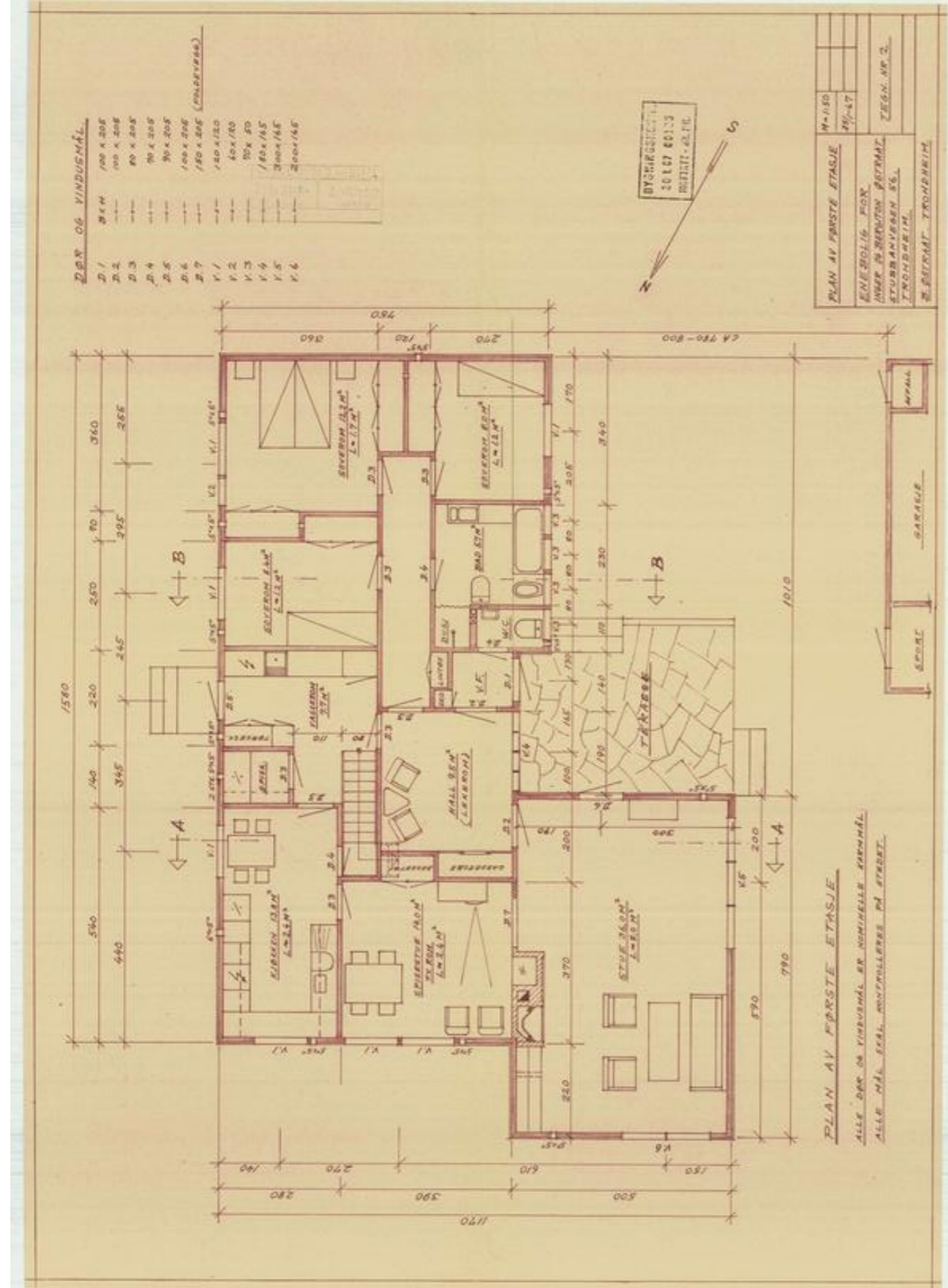
- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

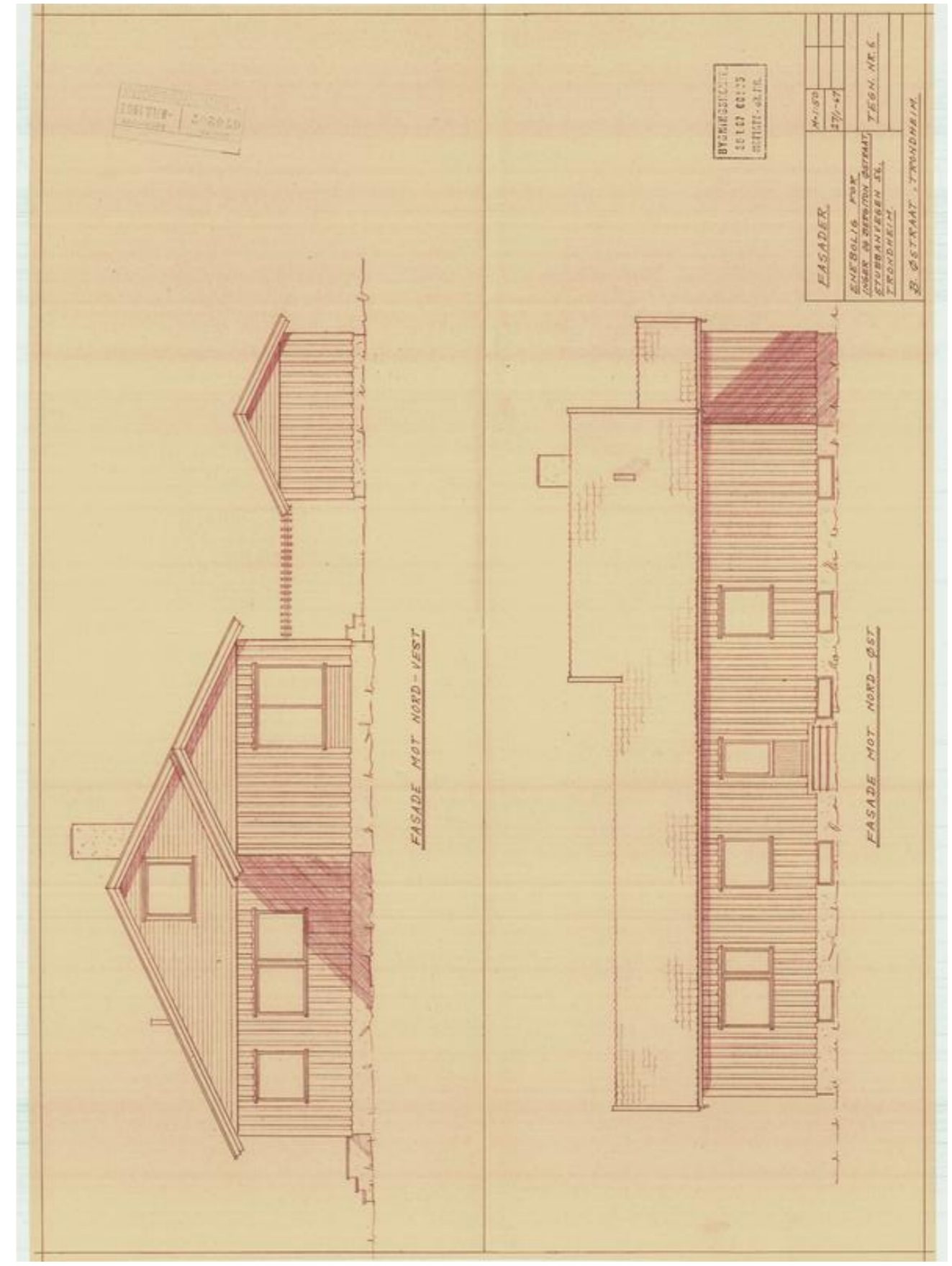
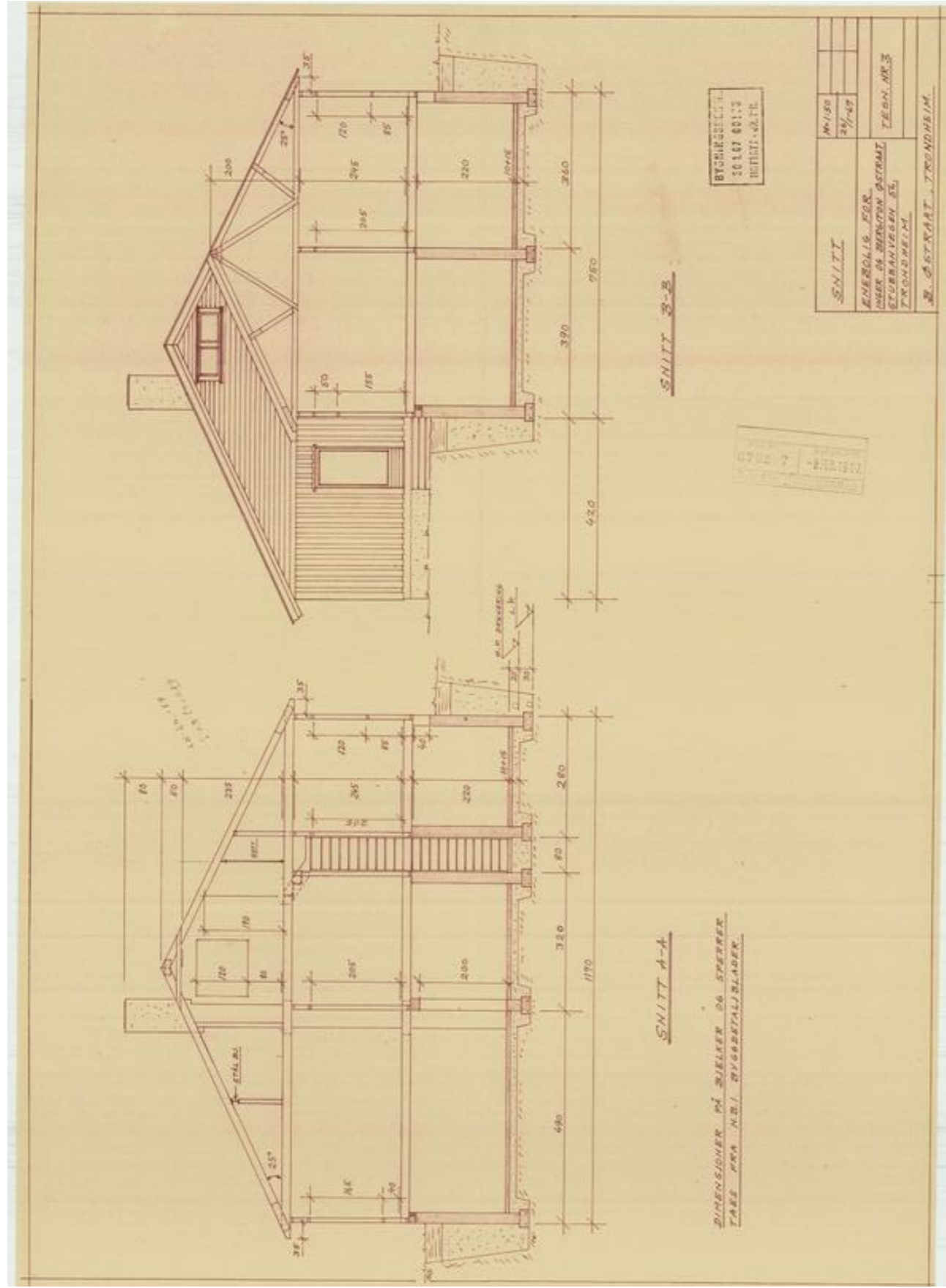


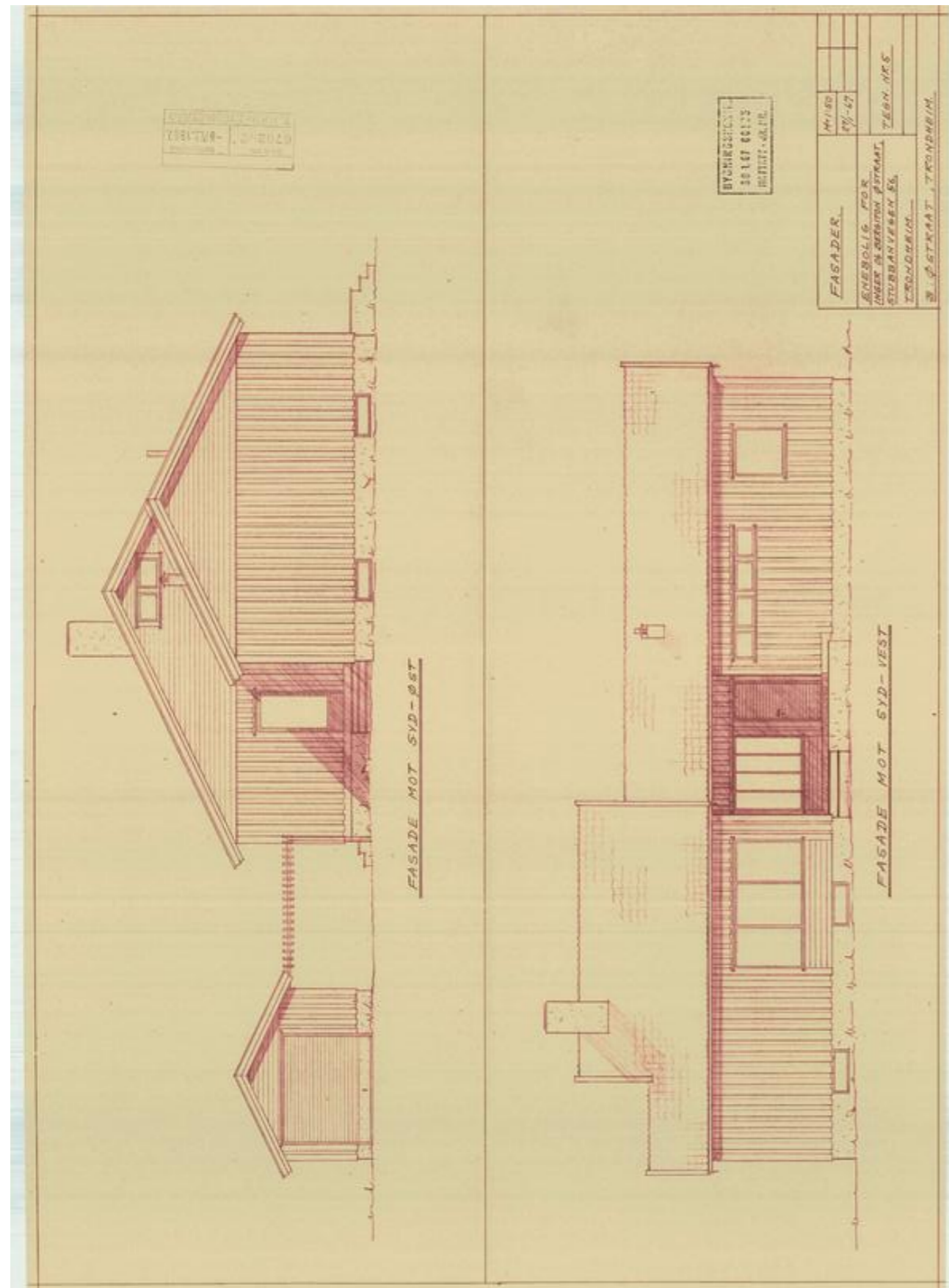
Tegnforklaring

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









Energiattest



Adresse <b>Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>27.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-302914</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182397342</b>
Gårdsnummer <b>77</b>	Bruksnummer <b>76</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1968</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>297,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>297,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**228,89 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>236,77 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>70 321 kWh</b>
--	---



## Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

**Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# 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

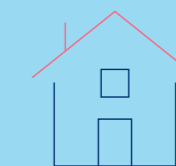
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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:

Stubbanvegen 56, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 77, bnr. 76, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260213  
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@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



**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF

970 59 222

tore@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

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