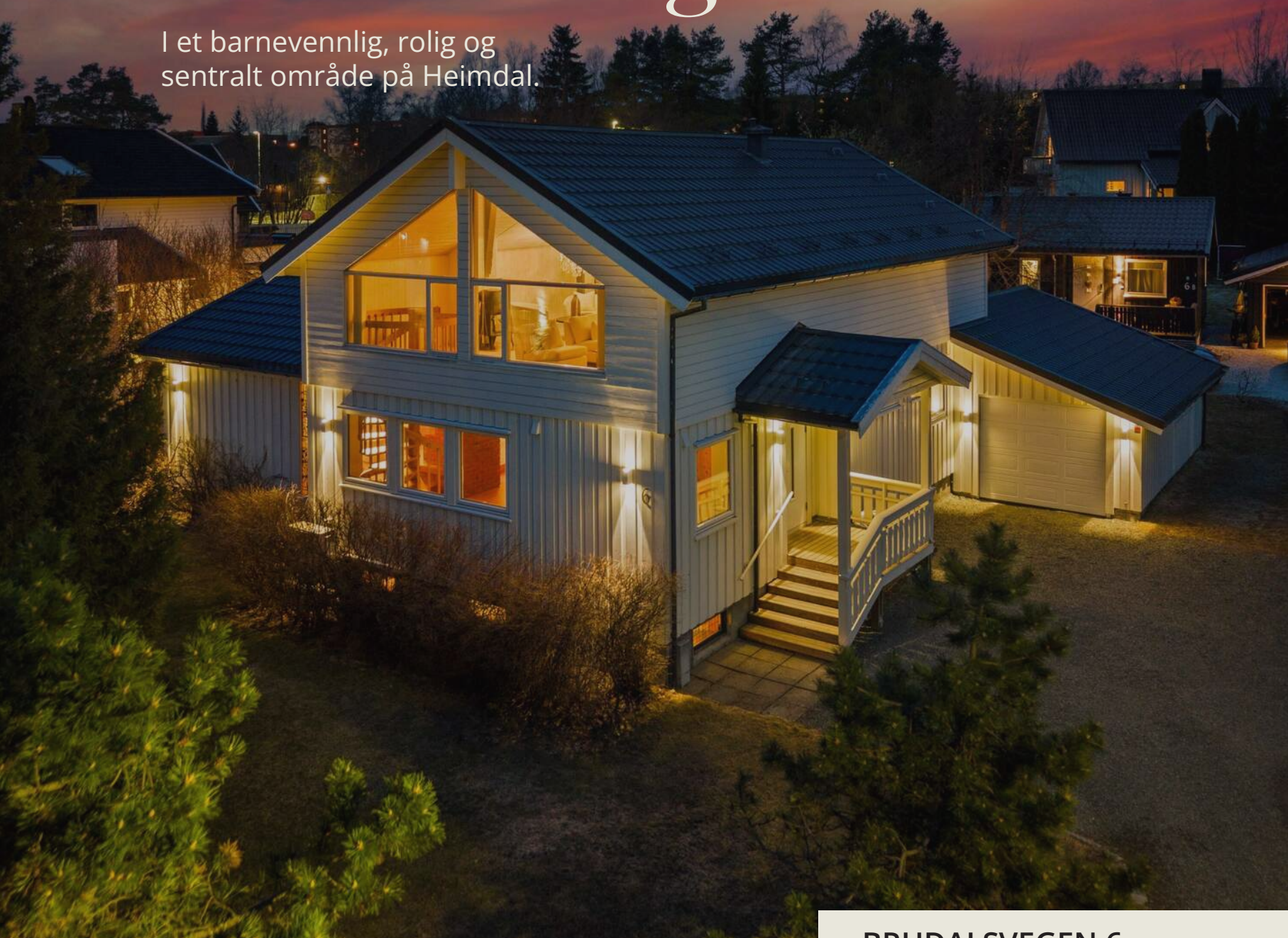


# PROAKTIV

## Stor familiebolig

I et barnevennlig, rolig og sentralt område på Heimdal.



BRUDALSVEGEN 6



## 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

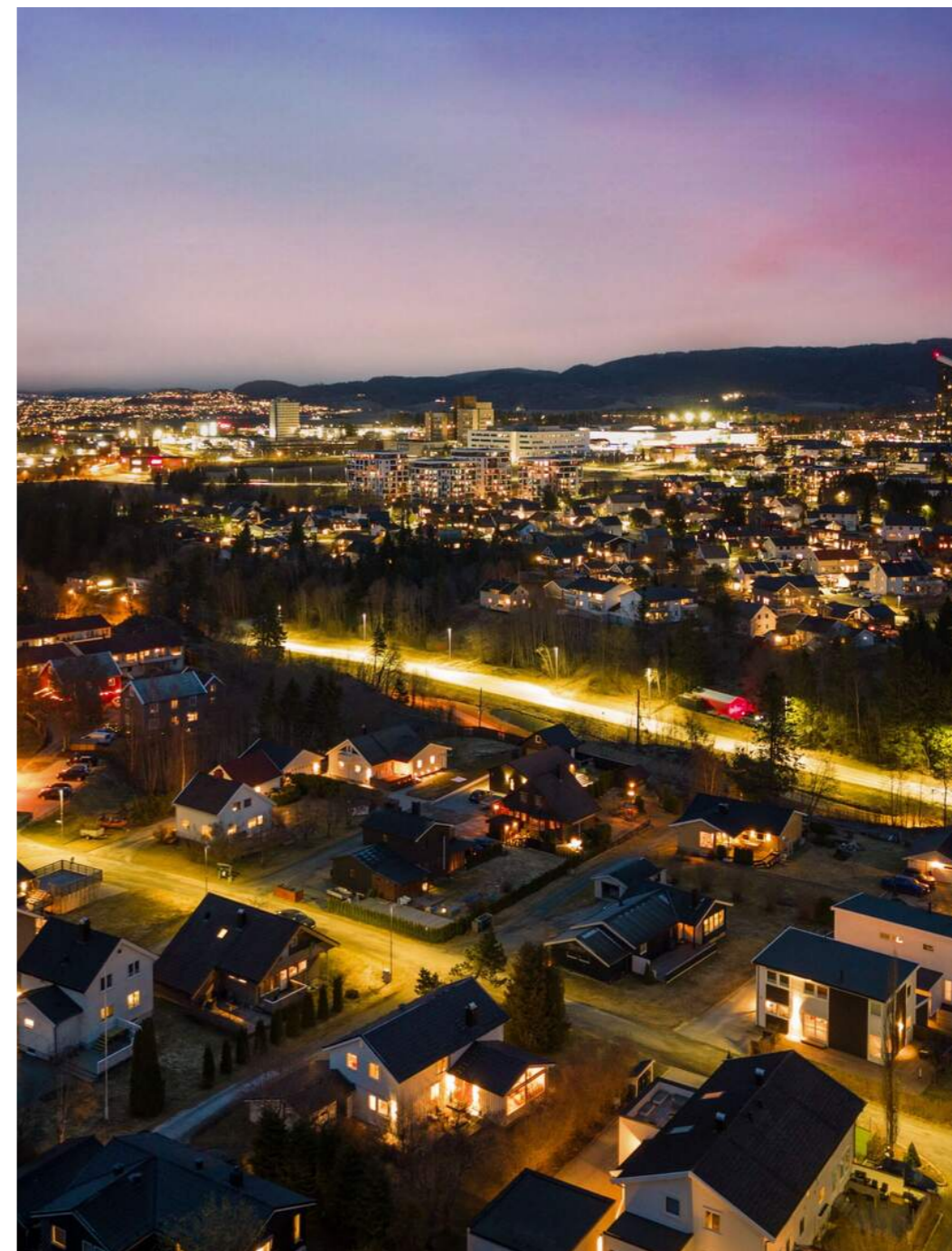
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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



# BRUDALSVEGEN 6

Stor familiebolig | Barnevennlig beliggenhet | Solrikt | 2 bad | 4 sov |  
Stort potensiale | Garasje | Tomt 823,9 m<sup>2</sup>

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Brudalsvegen 6, 7088 HEIMDAL

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 315, bnr. 363, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 6.490.000,-

**Omkostninger:** 181.240,-

**Totalpris:** 6.671.240,-

**Kommunale avgifter:** 19.000,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1975

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 304 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 274 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

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

**Tomt:** 823.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

|                   |               |                   |                        |
|-------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| 2                 | 5             | 6                 | 14                     |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler  | Nærområdet        | Informasjon om boligen |
| 28                | 60            | 62                | 67                     |
| Boligen i bilder  | Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg                |
| 118               |               |                   |                        |
| Budskjema         |               |                   |                        |

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Jørgen Ranum**



**Jørgen Ranum**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 941 60 549  
**E-post:** Jorgen.ranum@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Heimdal  
**Telefon:** 72 59 92 40  
Trondheim Syd Eiendom AS  
Org. nummer: 989 716 816

## EN NY HVERDAG

Proaktiv eiendomsmegling v/ Jørgen Ranum (tlf: 941 60 549) har gleden av å presentere Brudalsvegen 6 - en stor og innholdsrik enebolig med glimrende lokasjon på attraktive Heimdal.

Her får familien bo i rolige og sentrale omgivelser, med store og solrike uteområdet med nærhet til barnehager, skoler og fine utfartsområder i Bymarka. Boligen sogner til nye Stabbursmoen skole som åpner høsten 2026. Boligen har tomt på 823,9 m<sup>2</sup> som ligger godt skjermet. Det er gode bussforbindelser i området slik at du kan ta deg enkelt rundt omkring i Trondheim. Eneboligen går over 2 etasjer med kjeller og måler 304 BRA.

Boligen inneholder:

- 4 gode soverom
- 2 bad
- 2 etasjer med kjeller
- 3 stuer (2 godkjente)
- Stort kjøkken og rikelig med benkeplass
- Solrikt uteområde
- Garasje

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**



# HEIMDAL

*Kommune: Trondheim / Område: Heimdal*

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

Proaktiv Eiendomsmegling har gleden av å invitere til visning av Brudalsvegen 6 og denne romslige eneboligen som befinner seg i et barnevennlig område i Brudalsvegen 6. Her bor du enkelt, sentralt og tilbaketrukket - vekk fra støy og biltrafikk. Men likevel nært nok at man kan tusle til Heimdal sentrum på 10 minutter. Fra boligen har du alt innenfor gangavstand. Heimdal sentrum som byr på mange hyggelige kaféer, bakeri med ferske bakevarer, fiskehandler, banktjenester, rikelig utvalg av dagligvarebutikker og post-i-butikktjenester.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Romslig og stor enebolig med mye potensiale.
- God planløsning.
- Pent opparbeidet tomt og hage.
- Garasje og biloppstillingsplasser.
- Skjermet og solrikt uteområdet.



## OFFENTLIG TRANSPORT

|  |                     |
|--|---------------------|
| 🚗 Lyngvegen<br>Linje 2, 50, 52, 53, 104      | 3 min 🚶<br>0.2 km   |
| 🚗 Heimdal stasjon<br>Linje R70               | 9 min 🚶<br>0.8 km   |
| 🚗 Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 18 min 🚶<br>12.7 km |
| ✈️ Trondheim Værnes                          | 37 min 🚶            |

## DAGLIGVARE

|  |                   |
|--|-------------------|
| Spar Heimdal                               | 6 min 🚶           |
| Bunnpris Heimdal<br>PostNord, søndagsåpent | 7 min 🚶<br>0.6 km |

## VARER/TJENESTER

|                   |          |
|-------------------|----------|
| 📦 Tillerorget     | 16 min 🚶 |
| 🏪 Apotek1 Heimdal | 6 min 🚶  |

## SPORT

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| ⚽ Vilhelmsmyr grusbane<br>Fotball | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| ⚽ Døveskolen ballplass<br>Fotball | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| 🏊 Feel24 Heimdal                  | 10 min 🚶          |
| 🏊 EasyFit Heimdal                 | 10 min 🚶          |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                |          |
|----------------|----------|
| 🚗 Tillerorget  | 13 min 🚶 |
| 🚗 Extra Tiller | 15 min 🚶 |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Bymarka

En rusletur unna finner du vakre Bymarka.



- Korte avstander til metrobussen, sentrum og Tillerflata. Samtidig så er fantastiske bymarka innen kort rekkevidde.

I Heimdal sentrum finner man det meste av fasiliteter man trenger i det daglige, bl.a. dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000, Bunnpris, Spar mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, apotek, klesbutikker og bensinstasjon. På Heimdal finner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut. Ønskes et større utvalg

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

av utsalgssteder, er veien ikke lang til Tillerbyen. Her finner man storkjøpesentrene City-Syd, Tillertorget, Stor-M med flere. Tillerbyen nås på ca. 7-8 min i bil. Til Trondheim sentrum kjører man på ca. 12 min.

I nærområdet finner vi flere barnehager bl.a. Brudalstunet familiebarnehage, Kongsvegen friluftsbarnhage, Sørbruvegen familiebarnehage, Duttstien barnehage og Skyttervegen barnehage.

Boligen sogner til Stabbursmoen barneskole (helt ny barneskole åpner høsten 2026) og Huseby ungdomsskole hvor begge ligger innenfor gang/sykkelavstand. I nærhet av boligen ligger også Heimdal VGS innenfor gang/sykkelavstand.

Like i nærheten finner man Heimdal stasjon som har hyppige bussavganger mot alle deler av byen. For nærmere info om bussruter og rutetider, anbefaler vi [www.atb.no](http://www.atb.no). Heimdal stasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og bl.a. Trondheim sentrum i nordgående retning. Se [www.vy.no](http://www.vy.no) for togavganger. Ved Heimdal stasjon finner man også Taxiholdeplass.



For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ i området. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 skiløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstillende de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

### SKOLER

|  |                  |
|--|------------------|
| Heimdal Friskole (1-10 kl.)<br>83 elever, 8 klasser      | 8 min<br>0.7 km  |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 22 klasser   | 11 min<br>0.9 km |
| Huseby barneskole (1-10 kl.)<br>488 elever, 46 klasser   | 12 min<br>0.9 km |
| Breidablikk skole (1-7 kl.)<br>309 elever, 24 klasser    | 15 min<br>1.2 km |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 29 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Heimdal videregående skole<br>730 elever                 | 15 min<br>1.3 km |
| Tiller videregående skole<br>580 elever, 30 klasser      | 19 min<br>1.6 km |

### BARNEHAGER

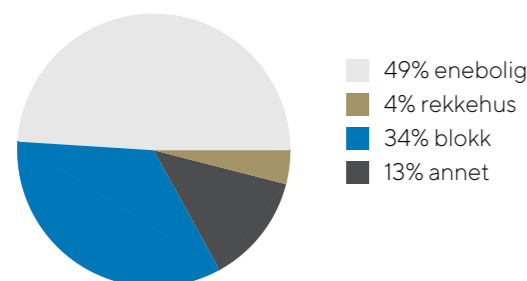
|  |                  |
|--|------------------|
| Skyttervegen barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Duttstien barnehage (0-5 år)<br>25 barn    | 17 min<br>1.1 km |
| Kongsvegen barnehage (1-5 år)<br>61 barn   | 14 min<br>1.2 km |



### 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







# VELKOMMEN TIL BRUDALSVEGEN 6

Vi starter utendørs – boligen har et pent opparbeidet og skjermet uteareal med svært gode solforhold. Hagen er rikelig beplantet med inndeling i flere soner. I gårds plass og garasje er det biloppstillingsplasser.

## **Parkering**

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

## **Tomtestørrelse**

823 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Flott opparbeidet og skjermet tomt.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

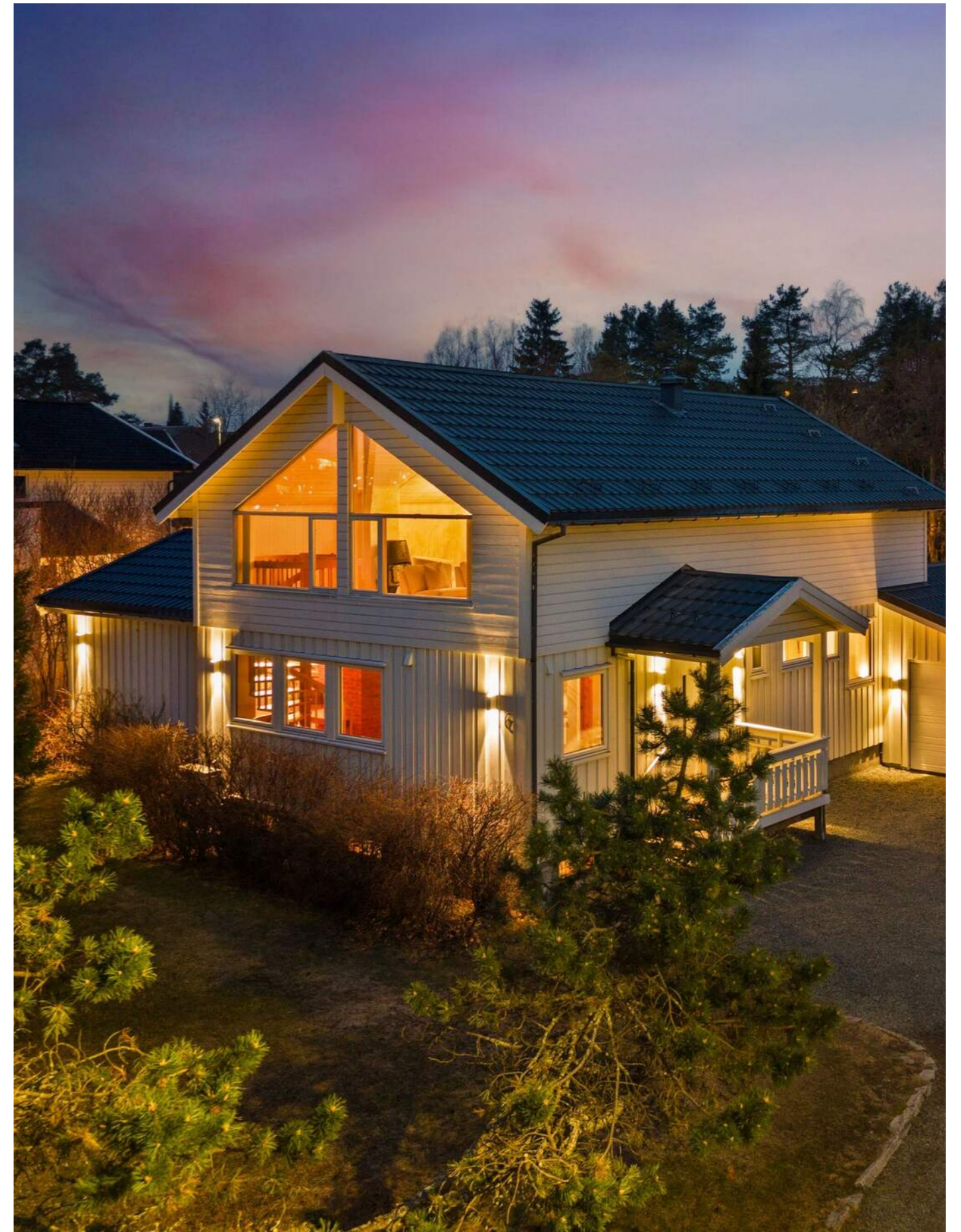
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Takene har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

### **Bygningssakskyndig**

Alexander Storsve (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.





## TERRASSE

---

Skjermet og solrik terrasse med en pent opparbeidet tomt og hage.



## TOMT

Tomten er på hele 823,9 m<sup>2</sup>



## PARKERING

---

Godt med biloppstillingsplasser og garasje med bod i bakkant.

"Det foreligger godkjent søknad om tilbygg garasje fra 1976, men denne er ikke lukket med MB eller FA."







# VELKOMMEN INN!

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

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 89 kvm  
Total BRA: 89 kvm

1. etasje  
BRA-i: 106 kvm  
BRA-e: 30 kvm  
Total BRA: 136 kvm

2. etasje  
BRA-i: 79 kvm  
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 34 kvm

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

## Standard

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

TILSTANDSGRADER:  
TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

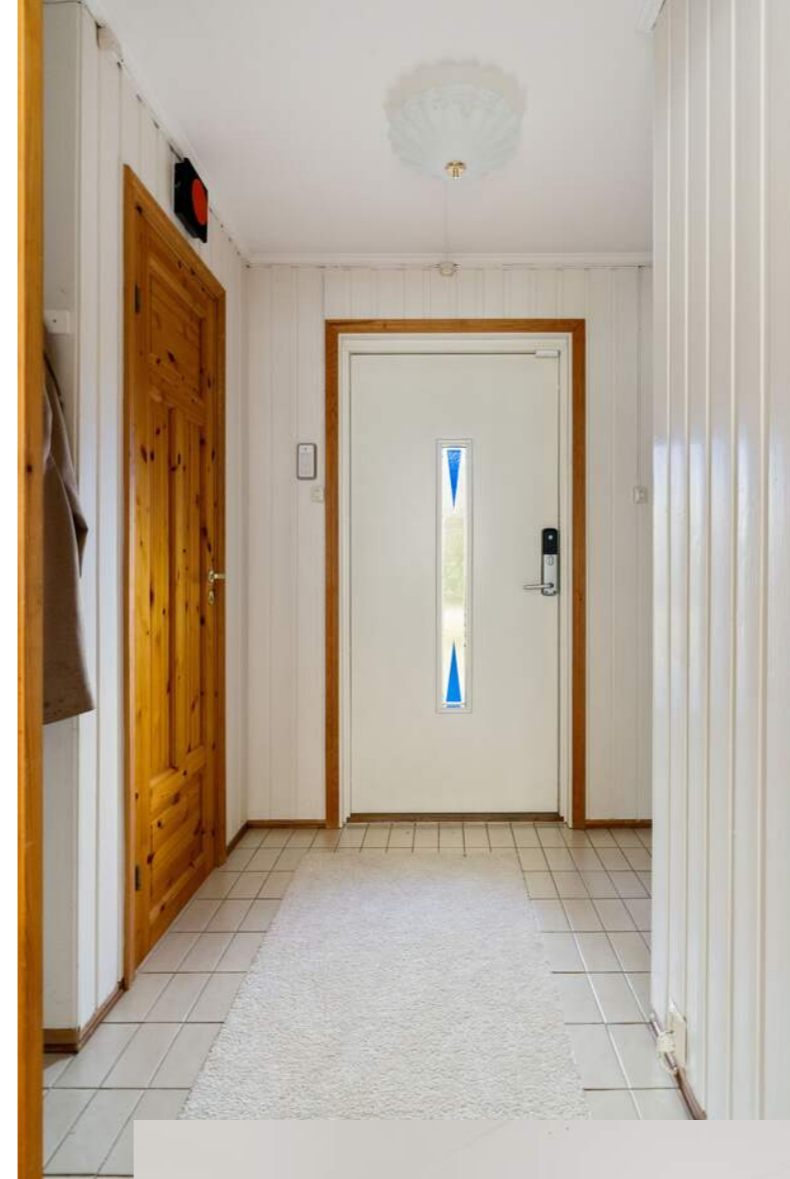
Det er registrert totalt 5 stk. TG3, 12 stk. TG2, 3 stk. TG1, 0 stk. TGO og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Drenering: Boligens utvendige fuktsikring vurderes å i all hovedsak være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i kjeller er det påvist en del salt- og kalkutslag på fritt eksponert grunnmur, samt fuktavvik i både fritt eksponert grunnmur og i utforede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være slitasje/sviket på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Det anbefales utvendig fuktsikring av boligen. Kostnad: 200.000 - 500.000,-

Rom under terreng: Store deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å



## ÉNTRE

Første etasje er bestående av 3 soverom, vindfang, toalettrom, bad, stue og kjøkken.



# STUE

Lys og romslig stue med fantastisk takhøyde og store vindusflater.



betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt «Drenering» er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. I tillegg bemerkes det feil oppbygning på utførte konstruksjoner ved at det er brukt dampspærre og papp mot grunnmur.

Det anbefales å ta dette i forbindelse med drenering/fuktsikring av boligen.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis betydelige skjevheter og knirk i gulv.

Det er ikke behov for strakstiltak ihht takstmann derimot gjøres det oppmerksom på ulike overflatematerialer og at ett skifte av dette så vil det være behov for tiltak. Kostnad 100.000 - 200.000,-

Bad 2.etg: Baderommet er fra byggeår og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Det anbefales en rehabilitering av baderommet før videre bruk. Kostnad 200.000 - 500.000,-

Bad 1. etg: Baderommet er fra byggeår og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Det anbefales en rehabilitering av baderommet før videre bruk. Kostnad 200.000 - 500.000,-

Boligen har fått følgende TG2:  
Grunnmur og fundament: Det er stedvis påvist riss- og sprekkeformasjoner i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent

Balkong, terrasse, plattning: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det påviste noe skjevheter i terrasser

Vinduer og dører: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer og balkongdører fra 2015. Det gjenstår noen vinduer fra byggeår med mer slitasjegrav og enkelte skader.

Yttervegger: Utover normal aldriingsmessig slitasje er det



## DEN FØRSTE STUEN

Stuen måler 42 kvm og har direkte utgang til terrassen og hage på sørsiden av boligen. De store vinduene gir rommet godt med lysinnslipp og utsyn til terrasse og hage.



stedvis påvist noe fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Det gjøres videre oppmerksom på at luftingen vurderes å være begrenset og at musetettingen stedvis er mangelfull.

Renner og nedløp: Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist enkelte mindre skader på renner og nedløp.

Taktekking: Utvendig taktekking har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Ildsted: Med bakgrunn i byggeår vurderes pipe å være oppført i teglstein. Erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke påvist vesentlige skader på synlige deler av pipe, men det bemerkes for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Toalettrom: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at toalettrommet ikke har tilfredsstillende ventilasjon.

Avløpsrør: Boligens anlegg form avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.

Vannledninger: Boligens anlegg form vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.

Varmesentral: Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på noe høy alder og ukjent servicehistorikk

Ventilasjon: Boligen vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.

Boligen har fått følgende TGiU: Takkonstruksjon og loft: Takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset.

For videre omtale av punktene se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

### Oppvarming

Panelovner, varmpumpe og vedfyring. Varmekabler i kjellerstue og på bad.



## MIDDAGSSELSKAPER

Her har du god plass til middagsselskaper med storfamilien.



### Info strømforbruk

Eiendommen har vært lite bebodd i 2025, og derfor ikke beregnet strømforbruk.

### 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.



## KUNST

Kunstverk i form av kobber i vindu.





## SOVEROM

Boligen har 4 soverom, hvorav 3 er her i første etasje. "Barnerommet" er 6,5 kvm.



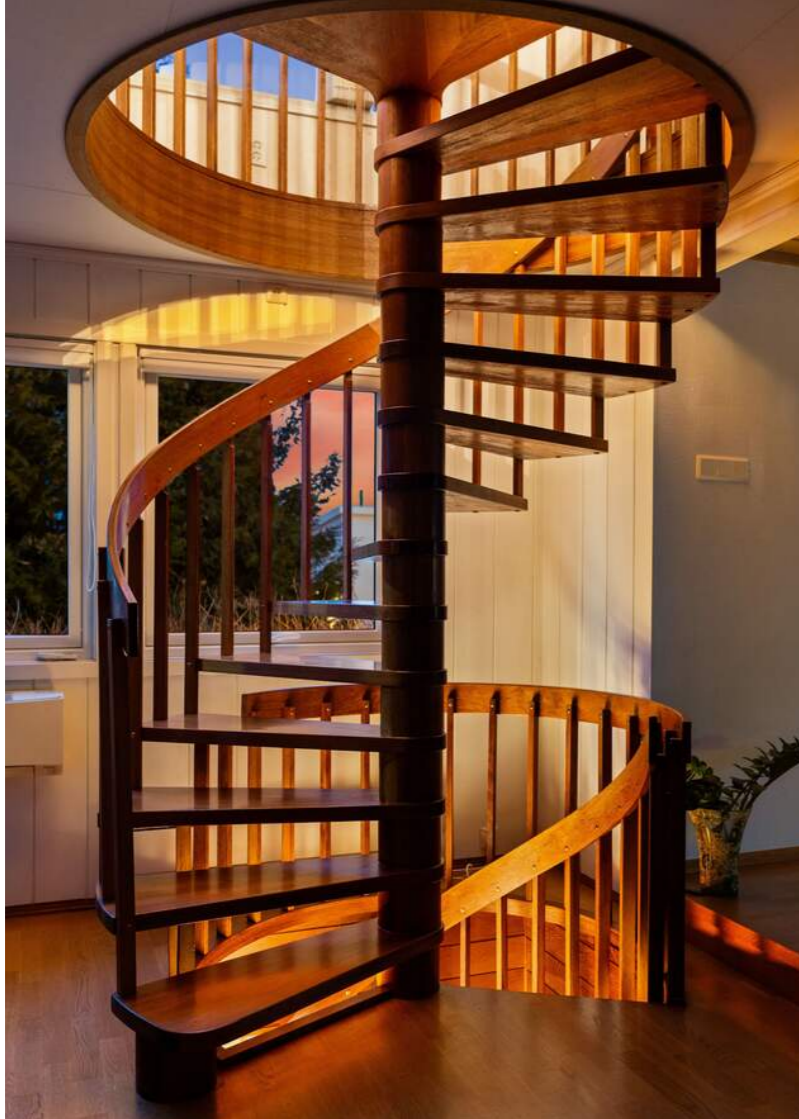
## HOVEDSOVEROMMET

---

Hovedsoverommet måler 10,5 kvm og har egen utgang til boligens terrasse.







## KJØKKEN

Avskilt kjøkken med god skap og benkeplass. Her finner frokostbordet sin naturlige plass.



## BADET

Badet måler 4 kvm.



# WC I TILKNYTNING TIL GANGEN





## 2. ETASJE

Etasjen er bestående av 1 soverom, bodareal, bad og stue. Etasjen har romslig takhøyde og mye lysinnslipp.



## ALLROM

Stuen oppe måler 48 kvm og gir store innredningsmuligheter.



KANSKJE ET PERFEKT  
ROM FOR UNGENE I  
HUSET?





### BOLIGENS FJERDE SOVEROM

Boligens siste soverom er av romslig størrelse på 13 kvm.





## KJELLEREN

Kjelleren deles inn i 2 boder, vaskekjeller, og kjellerstue.

Boligens kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold se punkt om "ferdigattest"



# PLANTEGNINGER



Brudalsvegen 6  
1. Etasje



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



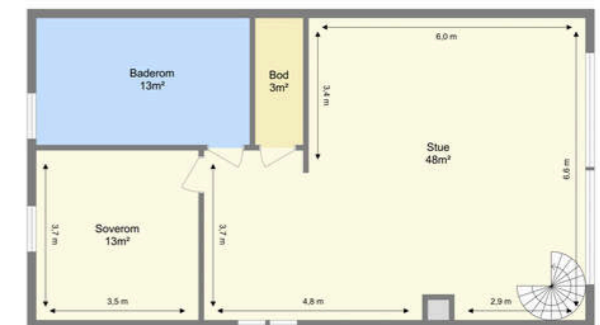
Brudalsvegen 6  
Kjeller



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.



Brudalsvegen 6  
2. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring  
PolisenummerASA-49

### Formuesverdi primær

1.377.243,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.508.970,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon, eiendomsskatt- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Beløpet er beregnet utifra hva som ble fakturert i desember 2025.

Boligen har ikke vært tilstrekkelig bebodd til at disse tallene kan sees på som svært reelle. Da eiendommen ble fraflyttet i løpet av 2025.

### Kommunale avgifter

19.000,- for 2025

### Eiendomsskatt

8.603,-

### Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Diverse

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

Eiendommen er vasket av firma til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtagelsen. Kjøper aksepterer dette ved inngivelse av bud.

Det fremkommer i opplysninger fra Trøndelag brann- og redningstjenesten at siste tilsyn av fyringsanlegget utført 21.06.2017.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse for huset gitt 03.01.1975.

Det er gitt ferdigattest på påbygget gitt 07.12.1984.

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

Det foreligger byggetillatelse på garasjen datert 21.09.1976. Det foreligger ingen brukstillatelse etter godkjent byggesøknad etter ferdigstilling av garasjen. Selv om dette er oppført før 1997 da nye regler trådte i kraft kan kommunen likevel ha hjemmel til å forfølge ulovlige forhold. Konsekvenser av dette kan være at kommunen krever godkjent brukstillatelse og dagsbøter til forholdet er rettet. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Eiendoms megler har kontrollert byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar til dette:  
I første etasje har kjøkkenet blitt utvidet. Originalt var det et vaskerom i tilknytning til vindfanget. Bruksendringen er fra hoveddel til hoveddel og er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ved gjennomgang av planskissen for kjelleretasjen er følgende søknadspliktige tiltak anmerket. Hobbyrom og deler av bod er innredet som kjellerstue. I tillegg er areal anmerket som "ikke utgravd", blitt utgravd i ettertid og innlemmet i kjellerstuen. Bruksendring og underbygging er søknadspliktig. I tillegg opplyses det fra fullmektig at deler av stuen i første etasje har blitt byggt ut noe. Det er også vaskekjeller i kjelleren som er godkjent som matbod. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon i kommunen at dette er søkt om. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/315/363:  
21.08.1974 - Dokumentnr: 11821 - Erklæring/avtale  
Best. om deling av utgifter vedr. kloakkledning m.v.

Bestemmelsen gjelder at utgiftene til kloakk deles likt og de som kobler seg til denne kloakken blir delaktig i ev. reparasjons- og vedlikeholdsutgifter. Det forbeholdes rett til nødvendig graving, over selgerens eiendom i forbindelse med reparasjon/vedlikehold av kloakken mot at det blir satt istand som før graving ble påbegynt.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R114ah. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 2 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommens naturlige innkjørsel er over gnr 315, bnr 6 sin eiendom, som benyttes av Brudalsvegen 6 og 6B. Det er ikke tinglyst en formell veirett over eiendommen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Kjerneinformasjon

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke verneverdig

### Konsesjon

Boligen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Boligen har ikke odelsrett

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
162 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
181 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

6 653 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 671 240,00 (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 megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

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

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

### Lovanvendelse

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

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

## Kjerneinformasjon

### 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 egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

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

## Kjerneinformasjon

### Innbo og løsøre

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

Det er særskilt avtalt at lysekronen i stuen i første etasje ikke skal følge salget og gull lampe fastmontert i kjellerstuen.

### Eier

Hans Benberg

### 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 1% av kjøpesummen. 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,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 38.512,75,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, takstrappreport, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva.

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

### Andre forsikringer

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Ansvarlig megler:

Ansvarlig megler for oppdraget er Jonas Toftemo.

**Dato salgsoppgave**  
15.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Brudalsvegen 6, 7088 HEIMDAL

22 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse        | Postadresse    | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Brudalsvegen 6 | Brudalsvegen 6 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Har eieren selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

1975-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Benberg, Hasse

Side 1



## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger og hans ektefelle har vært de eneste eierne på boligen. Fullmektig har ikke bodd i boligen siden 2001.

## 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 45951581

Side 2

### Egenerklæringskjema

Name: **Hasse Benberg** Date: **2026-03-22**

Identification  
 **Hasse Benberg**

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
**Hasse Benberg**      **22/03-2026**      **BankID OIDC**  
   **12:17:03**      **High**

---

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

# Brudalsvegen 6 7088 HEIMDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1975  
BRA: 304 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 274 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 315 BNR: 363

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Brudalsvegen 6  
7088 Heimdal

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### 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/40921>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå tilstand.

### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel                    | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad  |
|--------------------------------|---|
| Drenering                      | Boligens utvendige fuktsikring vurderes å i all hovedsak være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i kjeller er det påvist en del salt- og kalkutslag på fritt eksponert grunnmur, samt fuktavvik i både fritt eksponert grunnmur og i utforede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen. |
| Rom under terreng              | Store deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt «Drenering» er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. I tillegg bemerkes det feil oppbygning på utforede konstruksjoner ved at det er brukt dampspærre og papp mot grunnmur.                      |
| Etasjeskille og gulv på grunn  | Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis betydelige skjevheter og knirk i gulv.   |
| Våtrom: Baderom 2.etg - Våtrom | Baderommet er fra byggeår og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.  |
| Våtrom: Baderom 1.etg - Våtrom | Baderommet er fra byggeår og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.  |

### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad  |
|-----------------------------|---|
| Grunnmur og fundament       | Det er stedvis påvist riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent.  |
| Balkong, terrasse, platting | Utover normal aldringsmessig slitasje er det påviste noe skjevheter i terrasser.  |
| Vinduer og dører            | Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer og balkongdører fra 2015. Vinduer fra respektive |

| Bygningsdel       | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad   |
|-------------------|--|
|                   | byggeår fremstår med høyere slitasjegrad og enkelte skader.  |
| Yttervegger       | Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Det gjøres videre oppmerksom på at luftingen vurderes å være begrenset og at musetettingen stedvis er mangelfull.  |
| Renner og nedløp  | Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist enkelte mindre skader på renner og nedløp.   |
| Taktekking        | Utvendig taktekking har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe begynnende rustdannelser på plater og stedvis noe deformasjoner.  |
| Ildsted/Skorstein | Med bakgrunn i byggeår vurderes pipe å være oppført i teglstein. Erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke påvist vesentlige skader på synlige deler av pipe, men det bemerkes for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. |
| Toalettrom        | Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at toalettrommet ikke har tilfredsstillende ventilasjon.   |
| Avløpsrør         | Boligens anlegg form avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.  |
| Vannledninger     | Boligens anlegg form vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.  |
| Varmesentral      | Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på noe høy alder og ukjent servicehistorikk  |
| Ventilasjon       | Boligen vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilasjon.  |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel             | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad  |
|-------------------------|---|
| Takkonstruksjon og loft | Takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset. |

#### Lovlighet / HMS

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

Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

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

Det er påvist for store lysåpninger.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

## 4. Informasjon om oppdraget

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Befaringsdato<br>24.3.2026 | Rapportdato<br>24.3.2026 |
|----------------------------|--------------------------|

### Hjemmelshavere

|                    |  |
|--------------------|--|
| Navn: Hans Benberg | Tilstede ved inspeksjon: Nei                   |
|                    | Representant v/befaring: Johanne Myren Benberg |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

|  |   |
|--|---|
| Navn: Alexander Storsve                        | Telefon: 48257022                       |
| Firma: Takst-Forum Trøndelag AS                | Epost: alexander@tft.no                 |
| Tittel:  | Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal |
| Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring |   |



### Informasjon om boligen

|                                       |              |               |          |
|---------------------------------------|--------------|---------------|----------|
| Adresse: Brudalsvegen 6, 7088 Heimdal |              |               |          |
| Kommunenr: 5001                       | Gårdsnr: 315 | Bruksnr: 363  | Festenr: |
| Seksjonsnr:                           | Andelsnr:    | Leilighetsnr: |          |
| Byggeår: 1975                         |              |               |          |
| Boligtype: Enebolig                   |              |               |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning, vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Takene har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|-------------|---|
| 1985 | Påbygg      | Nei   |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal)  | BRA-e (eksternt bruksareal)            | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|---|--|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 89         | 89<br>Romfordeling:<br>Gang, 2 boder, vaskekjeller og kjellerstue.                      | 0<br>Romfordeling:<br>Ingen.           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 136        | 106<br>Romfordeling:<br>Vindfang, gang, toalettrom, badrom, 3 soverom, stue og kjøkken. | 30<br>Romfordeling:<br>Garasje og bod. | 0                          | 34                              |
| 2. etasje                   | 79         | 79<br>Romfordeling:<br>Stue, soverom, badrom og bod.                                    | 0<br>Romfordeling:<br>Ingen.           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>304</b> | <b>274</b>  | <b>30</b>                              | <b>0</b>                   | <b>34</b>                       |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Type grunnmur?  | Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja                                    |
| Deler av utvendig fuktsikring er oppgradert i 1998.   |                                       |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?   | 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?                                    | Ja                                    |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?  | Nei                                   |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?   | Nei                                   |

#### Oppsummering av drenering

**TG-3**

Store deler av boligens utvendige fuktsikring vurderes å i all hovedsak være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i kjeller er det påvist en del salt- og kalkutslag på fritt eksponert grunnmur, samt fuktavvik i både fritt eksponert grunnmur og i utførede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring av boligen.

**Kostnadsestimat** 200 000 - 500 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                   | Grunnmur m/kjeller, Plate på mark |
| Type byggegrunn                           | Ukjent byggegrunn                 |
| Type grunnmur i kjeller                   | Betong, Betongstein               |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja                                |

| Oppsummering av grunnmur og fundament  | TG-2 |
|--|------|
| Det er stedvis påvist riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Årsak og omfang av dette er ukjent.   |      |
| Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales   |      |
| Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av påviste skader/avvik. Tiltak fattes deretter.   |      |

### 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)  | Ja                |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?  | Nei               |
| Oppsummering av rom under terreng  | TG-3              |
| Store deler av vegger mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater/panel. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt «Drenering» er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier. I tillegg bemerkes det feil oppbygning på utforede konstruksjoner ved at det er brukt dampsperre og papp mot grunnmur. |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales   |                   |
| Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig fuksikring.  |                   |
| Kostnadsestimat  | 100 000 - 200 000 |

### 6.4 Balkong, terrasse, plattform

|   |          |
|---|----------|
| Type  | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ukjent   |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                  | Nei      |

| Oppsummering av balkong, terrasse, plattform  | TG-2 |
|---|------|
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det påviste noe skjevheter i terrasser.              |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales  |      |
| Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller. |      |

### 6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse   |      |
|---|------|
| Boligens vinduer og balkongdører fremstår med koblet glass, 2- og 3-lags glass.   |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja   |
| Store deler av boligens vinduer og balkongdører fremstår med datostemplinger fra 2015. Utover dette er resterende vinduer fra respektive byggeår.   |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?  | Nei  |
| Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?  | Ja   |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?   | Ja   |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?  | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører  | TG-2 |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer og balkongdører fra 2015. Vinduer fra respektive byggeår fremstår med høyere slitasjegrad og enkelte skader. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales  |      |
| Med bakgrunn i alder og slitasje på vinduer fra respektive byggeår er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.  |      |

### 6.6 Yttervegger

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Type fasade  | Liggende kledning, Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ukjent                              |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?        | Ja                                  |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja                                  |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?          | Ja                                  |

|   |    |
|---|----|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?  | Ja |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b> <b>TG-2</b>  |    |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe fuktinntrekk og begynnende råtedannelser. Det gjøres videre oppmerksom på at luftingen vurderes å være begrenset og at musetettingen stedvis er mangelfull. |    |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |    |
| Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med noe hyppigere vedlikeholdsintervaller. Enkelte utskiftninger er påregnelig.  |    |

## 6.7 Renner og nedløp

|  |        |
|--|--------|
| Type   | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?  | Ja     |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b> <b>TG-2</b>  |        |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist enkelte mindre skader på renner og nedløp.   |        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |        |
| Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig taktekkning. |        |

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

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

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>  | <b>TG-IU</b> |
| Ved en visuell kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at mtp. påviste skjevheter i etasjeskiller er det også påregnelig med skjevheter i takkonstruksjonen.  |              |
| Takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på skader. |              |

## 6.9 Taktekking

|  |                  |
|--|------------------|
| Type takkonstruksjon   | Saltak           |
| Type tekkning  | Metallplater     |
| Inspisert fra  | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ukjent           |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?   | Ja               |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?  | Ikke kontrollert |
| Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av taktekkning</b> <b>TG-2</b>   |                  |
| Utvendig taktekkning har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe begynnende rustdannelser på plater og stedvis noe deformasjoner. |                  |
| Kontrollen ble begrenset til bakkenivå og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av detaljer som blant annet beslagsløsninger.  |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                  |
| Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.  |                  |

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

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

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>   | <b>TG-3</b>              |
| Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis betydelige skjevheter og knirk i gulv.  |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                          |
| På tross av påviste skjevheter vurderes det å ikke være behov for strakstiltak, men det gjøres oppmerksom på ulike overflatematerialer har forskjellige krav til skjevheter/svanker og at det ved ett skifte av dette vil kunne være behov for tiltak. |                          |
| <b>Kostnadsestimat</b>   | <b>100 000 - 200 000</b> |

## 6.11 Ildsted/Skorstein

|  |                  |
|--|------------------|
| Type pipe  | Tegl             |
| Er det montert ildsted?  | Ja               |
| Type ildsted   | Vedovn, Peis     |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?  | Nei              |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?  | Ja               |
| Skorstein over tak er inspisert fra:   | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>   | <b>TG-2</b>      |
| Med bakgrunn i byggeår vurderes pipe å være oppført i teglstein. Erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke påvist vesentlige skader på synlige deler av pipe, men det bemerkes for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. |                  |
| Skorstein over tak er ikke kontrollert på grunn av pipebeslag.   |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                  |
| Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.  |                  |

## 6.12 Kjøkken

## Overflater og innredning

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

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>  | <b>TG-1</b> |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning. |             |
| <b>Avtrekk</b>   |             |
| Type avtrekk   | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>   | <b>TG-1</b> |
| Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.  |             |

## 6.13 Lovlighet / HMS

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?   | Ikke kontrollert          |
| Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Deler av kjellerstue er i følge vedlagte tegninger ikke utgravd og øvrige deler er kun godkjent som hobbyrom. |                           |
| 1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.  |                           |
| 2.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.  |                           |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?   | Nei                       |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?  | Nei                       |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?   | Nei                       |
| Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.01.1975.   |                           |
| Det foreligger ferdigattest på påbygg fra 1984.  |                           |
| Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygd garasje/bod fra 1976.   |                           |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?   | Ja                        |
| Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.   |                           |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?   | Ja                        |
| Det er påvist for store lysåpninger.   |                           |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?   | Ikke relevant/finnes ikke |
| 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?   | Ja  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Ja  |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

### 6.14 Toalettrom

|   |                  |
|---|------------------|
| 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              |

#### Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at toalettrommet ikke har tilfredsstillende ventilasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon fra rommet.

### 6.15 Avløpsrør

|  |                  |
|--|------------------|
| Type avløpsrør   | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ukjent           |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei              |
| Er det sen avrenning fra tappested?  | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei              |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja               |

#### Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligens anlegg form avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### 6.16 Vannledninger

|   |                     |
|---|---------------------|
| Type anlegg   | Kobber, Plast, Jern |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent              |
| 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                 |

#### Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligens anlegg form vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### 6.17 Elektrisk

|   |              |
|---|--------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei          |
| Type sikringer  | Skusikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?  | Ukjent       |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                     | Ja           |
| Det foreligger ingen dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.   |              |
| Er det manglende kursfortegnelse?   | Nei          |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?  | Nei          |

|  |              |
|--|--------------|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Ja           |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei          |
| Er kabler utilstrekkelig festet?   | Nei          |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?  | Nei          |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?  | Ikke besvart |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>   |              |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |              |
| Boligens elektriske anlegg er i all hovedsak fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk.  |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales   | Ja           |
| Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå tilstand. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.   |              |

## 6.18 Varmesentral

|  |             |
|--|-------------|
| Type anlegg  | Varmepumpe  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ukjent      |
| Når var siste service på anlegget?   |             |
| Det er ikke fremlagt servicehistorikk på anlegget.   |             |
| <b>Totalvurdering av varmesentral</b>  | <b>TG-2</b> |
| Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på noe høy alder og ukjent servicehistorikk.   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå tilstand på varmpumpe. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer. |             |

## 6.19 Varmtvannsbereeder

|  |             |
|--|-------------|
| Plassering bereder   |             |
| Vaskerom   |             |
| Fundament  |             |
| Plassert på gulv   |             |
| Årstall  |             |
| 2019   |             |
| Størrelse  |             |
| 194 liter  |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?   | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?   | Nei         |
| Er bereder over 20 år?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereeder</b>  | <b>TG-1</b> |
| Varmtvannsbereeder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet. |             |

## 6.20 Ventilasjon

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type ventilering   | Naturlig ventilasjon |
| Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og åpringsvinduer.  |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>   | <b>TG-2</b>          |
| Flere av boligens rom har ingen ventilasjon utover muligheten for å åpne vindu. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning. |                      |
| Boligens våtrom ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.                 |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                      |
| Det anbefales tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon fra alle oppholdsrom.   |                      |

## 6.21 Våtrom: Baderom 2.etg

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet.   |                          |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  | Nei                      |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?  | Nei                      |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>  | <b>TG-3</b>              |
| Baderommet er fra byggeår(1985) og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. |                          |
| <b>Anbefalte tiltak</b>  |                          |
| Det anbefales en rehabilitering av baderommet for videre bruk.   |                          |
| <b>Kostnadsestimat</b>   | <b>200 000 - 500 000</b> |

## 6.22 Våtrom: Baderom 1.etg

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet.   |                          |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  | Nei                      |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?  | Nei                      |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>  | <b>TG-3</b>              |
| Baderommet er fra byggeår og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Ved videre bruk er det vurdert å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. |                          |
| <b>Anbefalte tiltak</b>  |                          |
| Det anbefales en rehabilitering av baderommet for videre bruk.   |                          |
| <b>Kostnadsestimat</b>   | <b>200 000 - 500 000</b> |

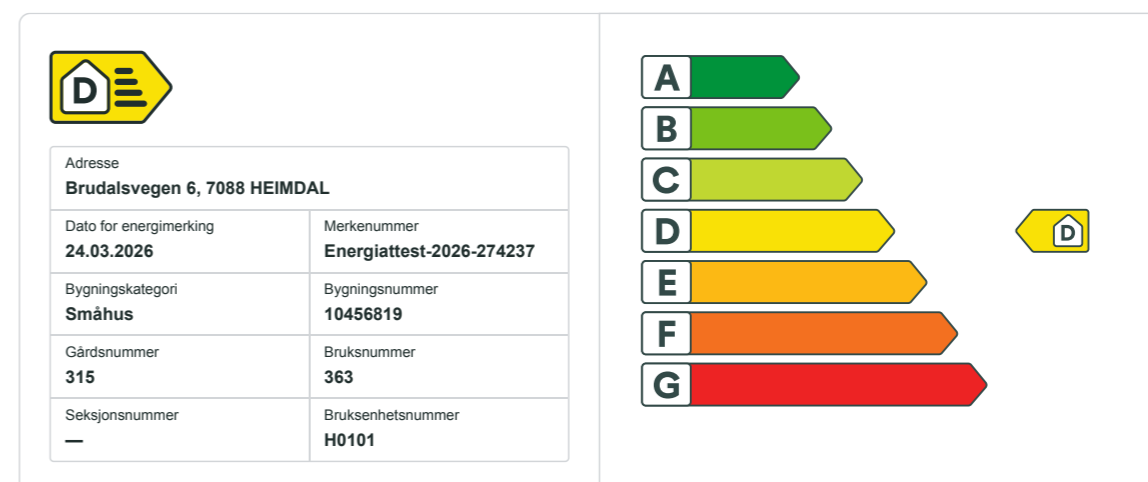
## 6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme



## Energiattest



## 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<br><b>1975</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>304,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>274,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |   |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</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  
**206,03 kWh/m²**


Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**213,36 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**58 460 kWh**



## Brudalsvegen 6, 7088 HEIMDAL

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



## Brudalsvegen 6, 7088 HEIMDAL

### **Tiltak**

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

**Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 18: 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 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg**

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

**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>

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

SAK NR.: B 224/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Hans Benberg  
Brudalsvn. 6  
7080 HEIMDAL

**FERDIGATTEST**  
GJENPART

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| BYGGESTED          | Brudalsvn. 6                     |
| BYGGHERRE          | Hans Benberg                     |
| BYGGEARBEIDETS ART | Påbygg for eksisterende bolighus |


Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet  
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.  
Arbeidet er besiktiget

..... 7.2.1984  
..... 7.2.1984  
..... 4.12.84


Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 7.12.84  
  
Bygnings sjef

Herr Hans Benberg jr.  
7083 Leinstrand.

 **TRONDHEIM KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN

Ad. Deres enebolig på nr. 6. Brudalsvegen.  
Inspeksjon ble foretatt den 2.1.75.  
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.  
Huset er utført etter bygningsrådets godkjente tegninger datert 2.7.74.  
Arbeidet ble igangsatt juni 1974.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 3.1.75.

P. Pedersen

|                                |             |                          |  |
|--------------------------------|-------------|--------------------------|--|
| <b>TRONDHEIM BYGNINGSRÅD</b>   |             | Bygn.rådets j.nr. 722/74 |  |
| Holtermanns v. 1 - Til. 32 000 |             | 12                       |  |
| G.nr.                          | Br.nr.      | Bygningsrådets møte      |  |
| Matr.nr. Brudalsveien 6        | den 22.5.74 | Sak nr. 74/756           |  |

Situasjonskart og byggemelding fra Hans Benberg på enebolig på Brudalsveien 6, 315/6. Heimdal. Huset føres opp i en etasje med delvis utgravd kjeller og bebygd areal er på 105 m<sup>2</sup>. Det gir plass for en leilighet på 4 rom, kjøkken, vaskerom, bad og w.c. samt nødv. ytre rom i kjeller. Garasje er vist frittstående. Tomta er godkjent fradelt av byplanrådet på møte den 26.2.74.

Vedtak.

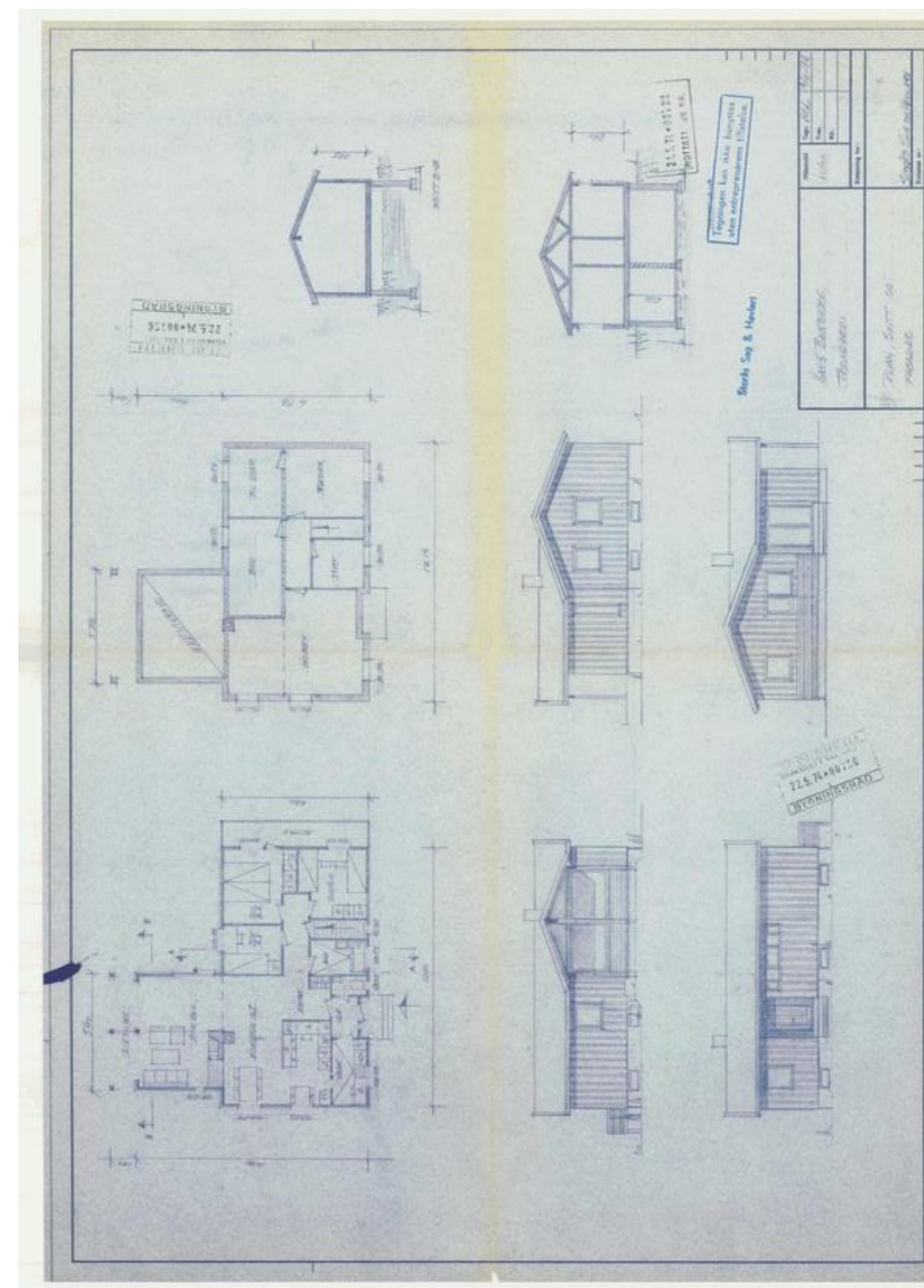
Ad. Situasjonskartet.

Brudalsveien er kommunale gate. Eksisterende offentlig kloakk- og vannledninger er inntegnet på situasjonskartet. Kloakkavløpet er basert på separatsystem. Før byggetillatelse blir gitt må tillatelse til å legge kloakkavstikker over naboeiendom innhentes og tinglyses. Videre skal grunneiertilskudd innbetales til Sparerstillingsbanken, Holtermanns vei 1 med kr. 1.000.-. På tomte hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes. Under forutsetning av at en over alt opp når 4 meters avstand til nabogrenser tillates huset plassert som vist på kopi av situasjonskartet. Den viste plassering av garasje godkjennes under forutsetning av avgitt naboerklæring. Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den. Luftrom under ikke utgravd del av kjeller må gies god gjennomlufting. Samtlige våte rom skal ventileres over tak. Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen. Pipe med ildsteder må utføres etter gjeldende forskrifter. Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av frittstående takstoler skal sendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning. Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.




|  |                |                     |                      |
|--|----------------|---------------------|----------------------|
| <b>TRONDHEIM BYGNINGSRÅD</b><br>Holtermannsv. 1 - Tlf. 32000 |                | 47                  | Bygn.rådets j.nr. GG |
| G.nr.  | Br.nr.         | Bygningsrådets møte |                      |
| Matr.nr.   | Brudalsveien 6 | den 21.9.76         | Sak nr. B 1397/76    |

Bygningsjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Hans Benberg på tilbygg til bestående bolig på Brudalsveien 6. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 28 m<sup>2</sup> og gir plass for garasje og redskapsbod.

Vedtak.  
Planene godkjennes. Tilbygget må fundamenteres frøstfrått. Alt treverk skal innvendig i vegger og tak ha tennvernende kledning av minst klasse A-10. Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningsjefen før arbeidet tar til.

|   |   |   |
|---|---|---|
|  | <b>TRONDHEIM KOMMUNE</b><br>BYGNINGSSJEFEN<br>Holtermannsv. 1 - 7000 Trondheim<br>Telefon 32000 | SAK NR.: B 1397/76  |
|   |   | Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.   |
| <p>Hans Benberg<br/>Brudalsveien 6<br/>7080 HEIMDAL</p>                             |   | <b>BYGGETILLATELSE</b><br>GJENPART<br>Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen. |
| BYGGESTED   | Brudalsveien 6  |   |
| BYGGHERRE   | Hans Benberg  |   |
| BYGGARBEIDETS ART   | Tilbygg.  |   |

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 21.9.1976.

Før byggearbeidet påbegynnes må bygningskontrollen varsles og ansvarshavende må være godkjent av bygningsjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygningsrådets behandling av saken. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

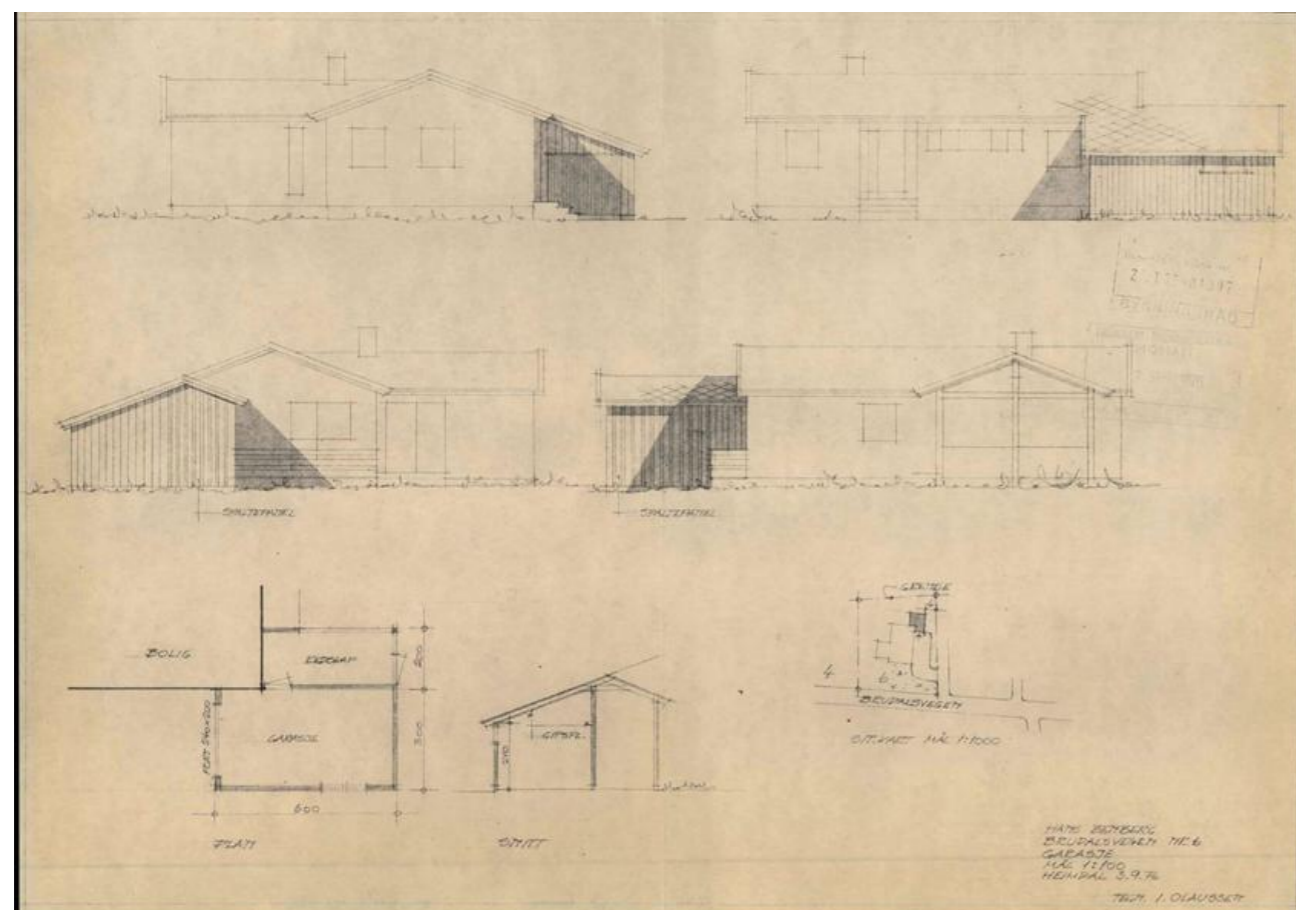
En gjør videre oppmerksom på at bygningskontrollen må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

|   | Inspisert den | Bygningskontrollørens underskrift |
|---|---------------|-----------------------------------|
| 1 |               |                                   |
| 2 |               |                                   |
| 3 |               |                                   |
| 4 |               |                                   |
| 5 |               |                                   |

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL  
den 6.10.76

bygningsjef

*[Handwritten signature]*



## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000

KR

20

|                         |          |                     |                  |
|-------------------------|----------|---------------------|------------------|
| G.nr. 315               | Br.nr. 6 | Bygningsrådets møte |                  |
| Matr.nr. Brudalsvegen 6 |          | den 07.02.1984      | Sak nr. B 224/84 |

Bygningsjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.  
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad om byggetillatelse mottatt 06.12.1983 fra Hans Benberg jr. for påbygg på eksisterende bolighus.

Bolighuset er av tre i en etasje med stående panel og saltak. Huset er vinkelformet med stue i en fløy mot nord. Garasje med bod er oppført som tilbygg mot nordvest.

Husets hovedfløy skal påbygges med en ny 2. etasje. Den skal inneholde stue, et soverom, bad og en bod. Det etableres åpen trappeforbindelse mellom stuer i 1. og 2. etasje. Ny etasje får areal ca. 83 m<sup>2</sup>, og får saltak med møneretning øst-vest.

Bygningskontrollen har ved befaring konstatert at huset og omgivelsene tåler en slik påbygging i høyden. En rekke bolighus i strøket har 1 1/2 og 2 etasjer. Det anses som en fordel for huset i seg selv og for bakenforliggende bolighus at påbygget blir så lavt som mulig, slik det oppfattes at intensjonen har vært med foreliggende planer. Imidlertid synes den viste innredning av badet å kunne bli lite funksjonell med møblering med klosett og vask mot yttervegg med høyde 150 cm til skråtak. Innredning og romhøyde bør vurderes på nytt med hensyn til funksjonsmuligheter. Bredde av gang i 2. etasje må økes til min. 120 cm (byggeforskriftenes kap. 31:31).

Av hensyn til roen i fasadeuttrykket bør utvendig panel så sant det er mulig ha samme retning huset rundt. I dette tilfelle antas at endring av panelretning fra stående til liggende på den påbygde etasjen er gjort med den hensikt å dempe høydevirkningen av veggene. Av hensyn til vanskelige proporsjoner som kan oppstå på langveggene med de tilnærmede knevegger som oppstår ved såpass knapp oppbygging, mener bygningskontrollen at løsningen i dette tilfelle kan godtas. Imidlertid bør en løsning med stående panel vurderes i tilfelle høyden på yttervegg på den nye etasjen heves. - Ved å beholde den viste mønehøyden og heve romhøyden ved yttervegg, vil etasjen bli bedre møblerbar, og det kan gis mulighet for plassering av vinduer på langvegger. Revidering av planer kan gjerne diskuteres med bygningskontrollen.

Vedtak:

Planene om påbygg av en 2. etasje godkjennes i prinsippet. Innredning av bad må vurderes på nytt. Bredde av gang i 2. etasje må være min. 120 cm i henhold til byggeforskriftenes krav.

Før byggetillatelse blir gitt må reviderte tegninger innsendes til bygningskontrollen for godkjenning.

|                                |        |                     |                  |
|--------------------------------|--------|---------------------|------------------|
| TRONDHEIM BYGNINGSRÅD          |        | 24                  | KR 2.            |
| HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000 |        |                     |                  |
| G.nr.                          | Br.nr. | Bygningsrådets møte |                  |
| Matr.nr.                       |        | den 07.02.1984      | Sak nr. B 224/84 |

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.  
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

De anførsler som er gitt i saksfremstillingen vedrørende romhøyde ved yttervegg og utvendig panelretning bes vurdert.  
Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter, bl.a. må våtrom ventileres over tak og pipe med eventuelt ildsted må få lovlige avstander til treverk.

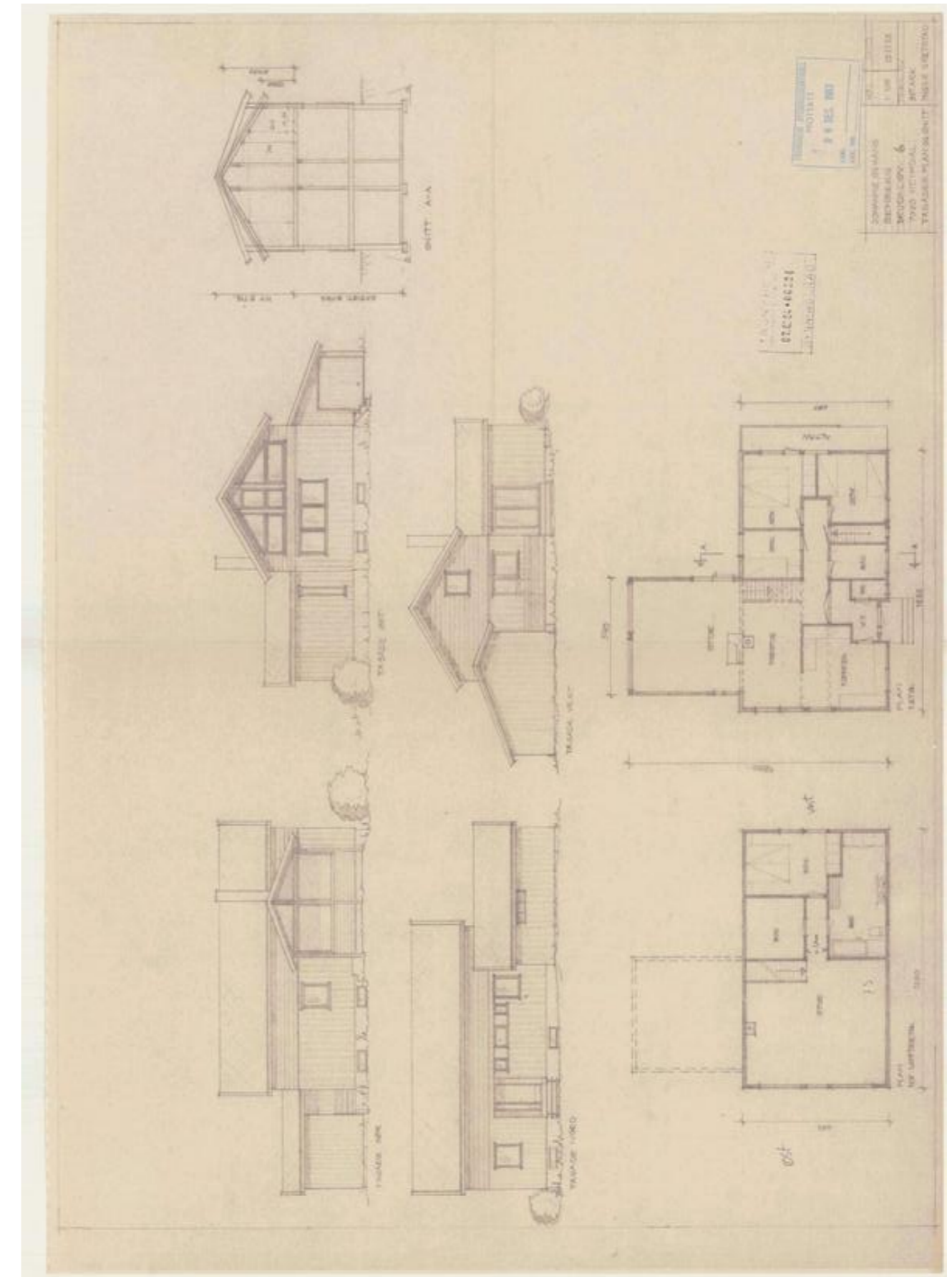
Rom for varig opphold skal ha uhindret adgang til 2 uavhengige rømningsveger som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 55:511 og :525.

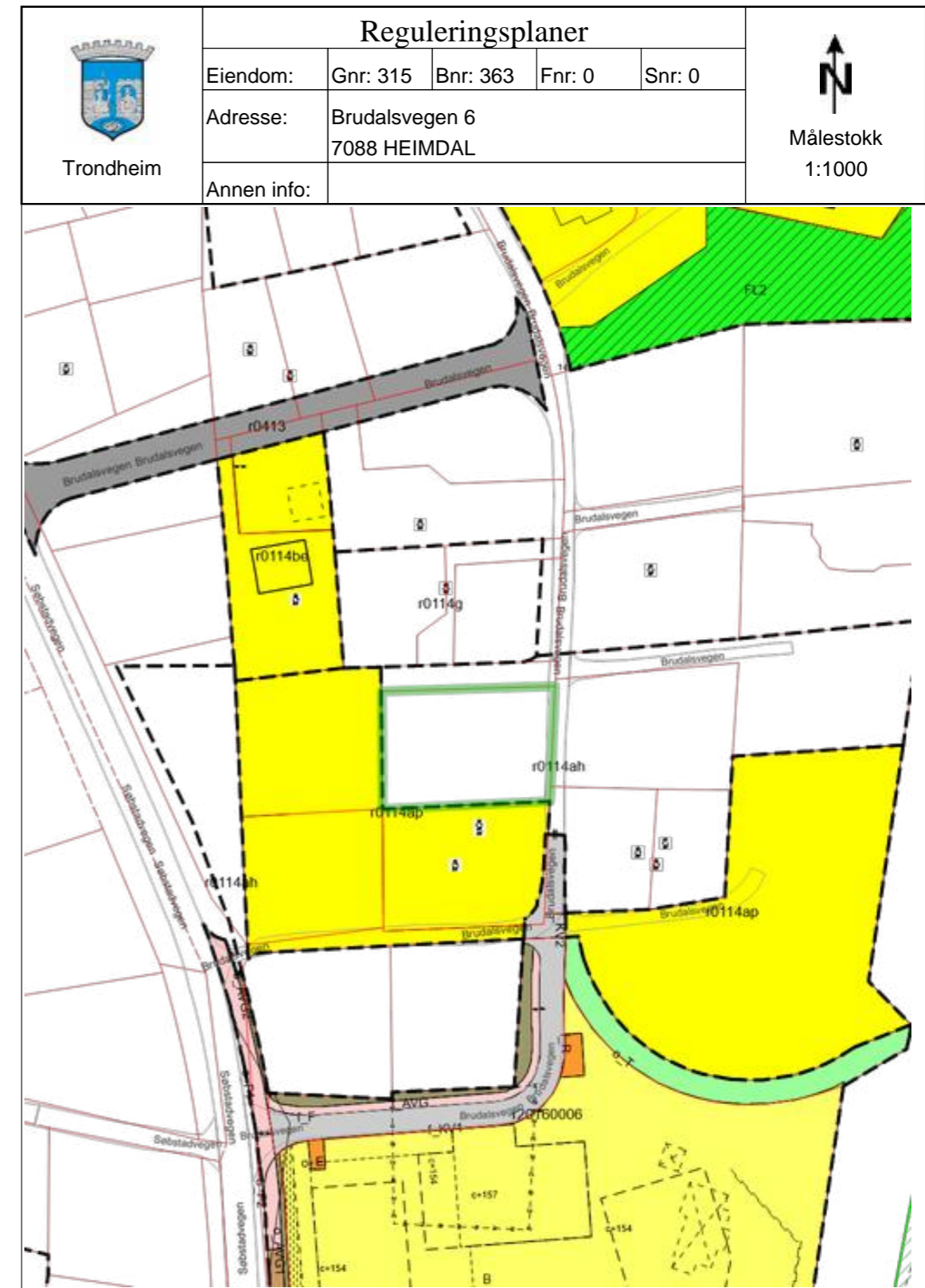
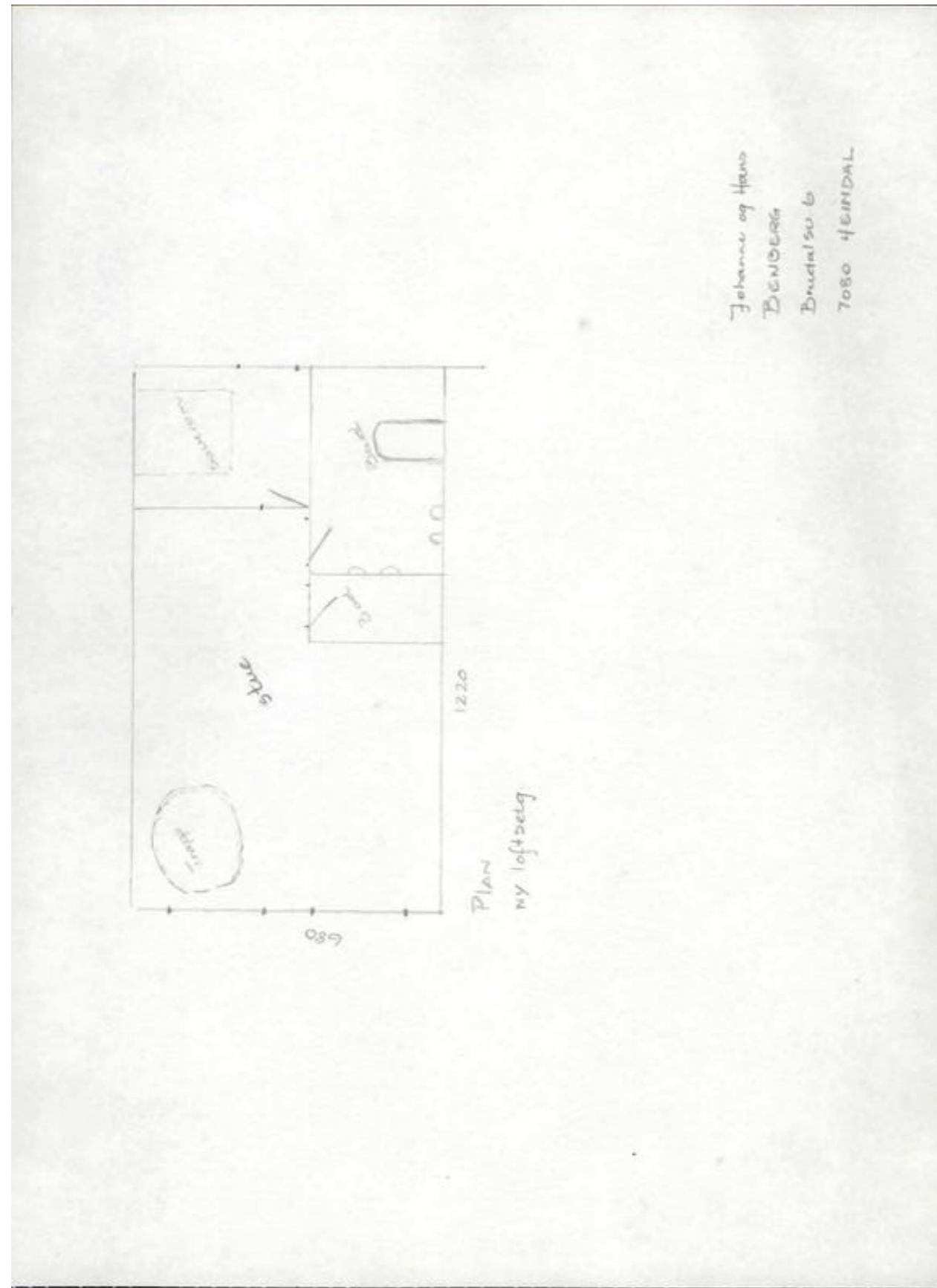
Taktekking og fargesetting må være som på huset forøvrig.

Statiske beregninger av bærende konstruksjoner i nytt bjelkelag og tak må innsendes i 2 eksemplarer til bygningskontrollen.

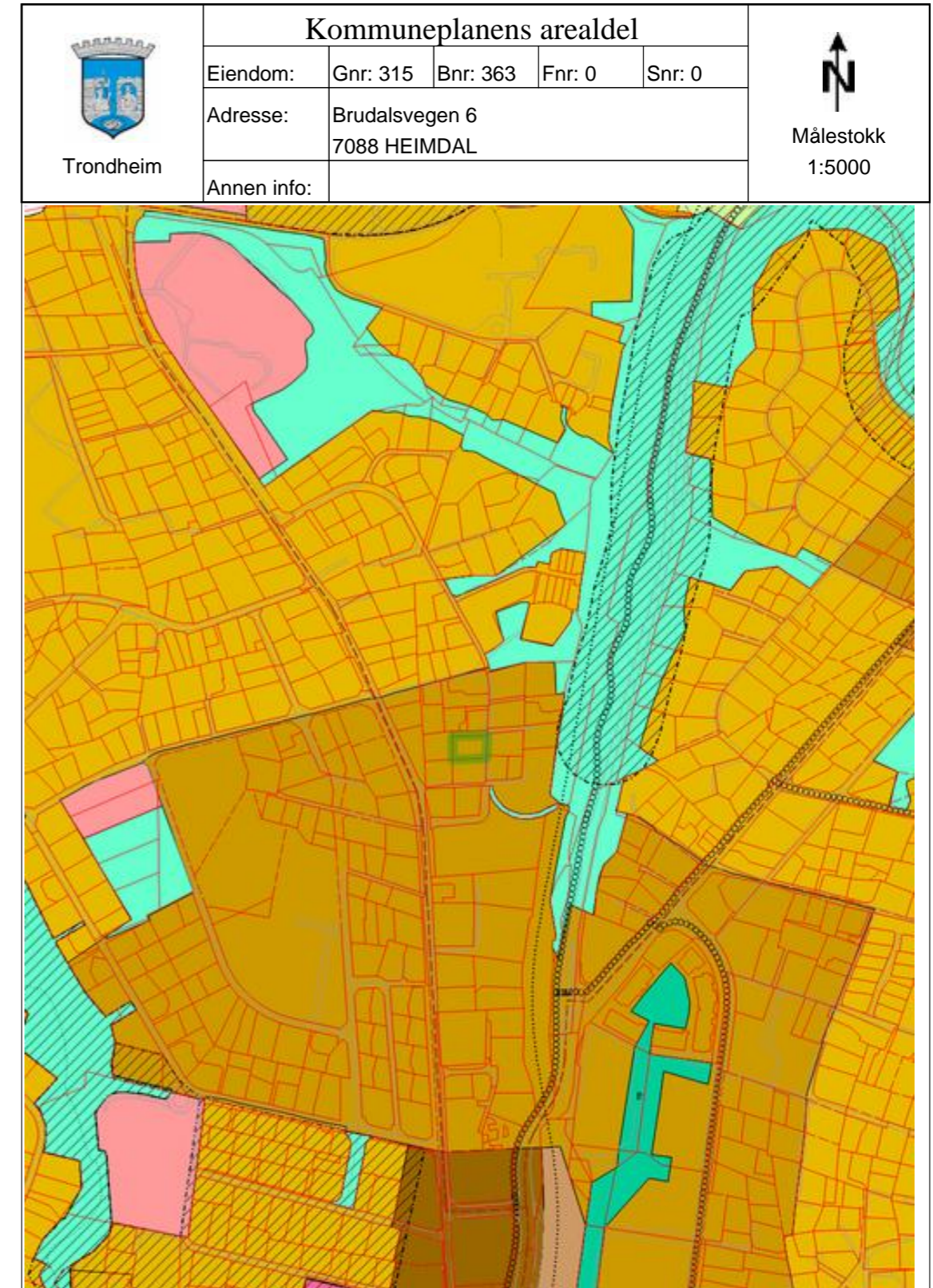
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til kommunen etter gjeldende satser.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.





| Tegnforklaring |                                  |  |
|----------------|----------------------------------|--|
|                | RpOmråde forslag                 |  |
|                | Eiendomsgrense god nøyaktighet   |  |
|                | Kommunalveg gatenavn .           |  |
|                | Privatveg gatenavn .             |  |
|                | Plan dispensasjon punkt          |  |
|                | Stengning av avkjørsel           |  |
|                | Eiendomsgrense som skal oppheves |  |
|                | Bebyggelse som inngår i planen   |  |
|                | Regulert støyskjerm              |  |
|                | Kjøreveg                         |  |
|                | RpBestemmelseOmråde Midlertidig  |  |
|                | Renovasjonsanlegg                |  |
|                | Annen veggrunn - grøntareal      |  |
|                |                                  |  |
|                |                                  |  |
|                |                                  |  |
|                |                                  |  |
|                |                                  |  |
|                |                                  |  |



| Tegnforklaring |  |  |
|----------------|--|--|
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |
|                |  |  |



| Tegnforklaring |                         |  |                            |  |                               |
|----------------|-------------------------|--|----------------------------|--|-------------------------------|
|                | Hekk                    |  | Teiggrense god nøyaktighet |  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |
|                | Teiggrensepunkt         |  | Mast                       |  | Skap                          |
|                | Bygningsdelelinje       |  | Bygningslinje              |  | Mønelinje                     |
|                | Takkant                 |  | Takoverbyggkant            |  | Taksprang                     |
|                | Trapp inntill bygg      |  | Veranda                    |  | Flaggstang                    |
|                | Gjerde                  |  | Frittstående mur           |  | Loddrrett mur                 |
|                | Skjerm                  |  | Midtlinje bane             |  | Annet vegareal avgrensning    |
|                | Vegbom                  |  | Vegdekkekant               |  | Sti                           |
|                | Byggetiltak             |  | Takoverbygg                |  | Udefinerte bygg               |
|                | Bolig                   |  | Bygning under bakken       |  | Garasje og uthus              |
|                | Annen næring            |  | Husnummer                  |  | Husnummer med bokstav         |
|                | Matrikelnummer          |  | Midtlinje bane             |  | Annet vegareal avgrensning    |
|                | Vegbom                  |  | Vegdekkekant               |  | Sti                           |
|                | Kommunalveg gatenavn .  |  | Privatveg gatenavn .       |  | Kanal og grøft                |
|                | Høydekurve              |  | Høydekurve                 |  | Gang- og sykkelveg            |
|                | Veg                     |  | Bru                        |  | Trapp                         |
|                | Seksjonert grunneiendom |  | Eiendomsinfo               |  |                               |

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

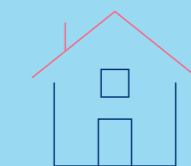
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



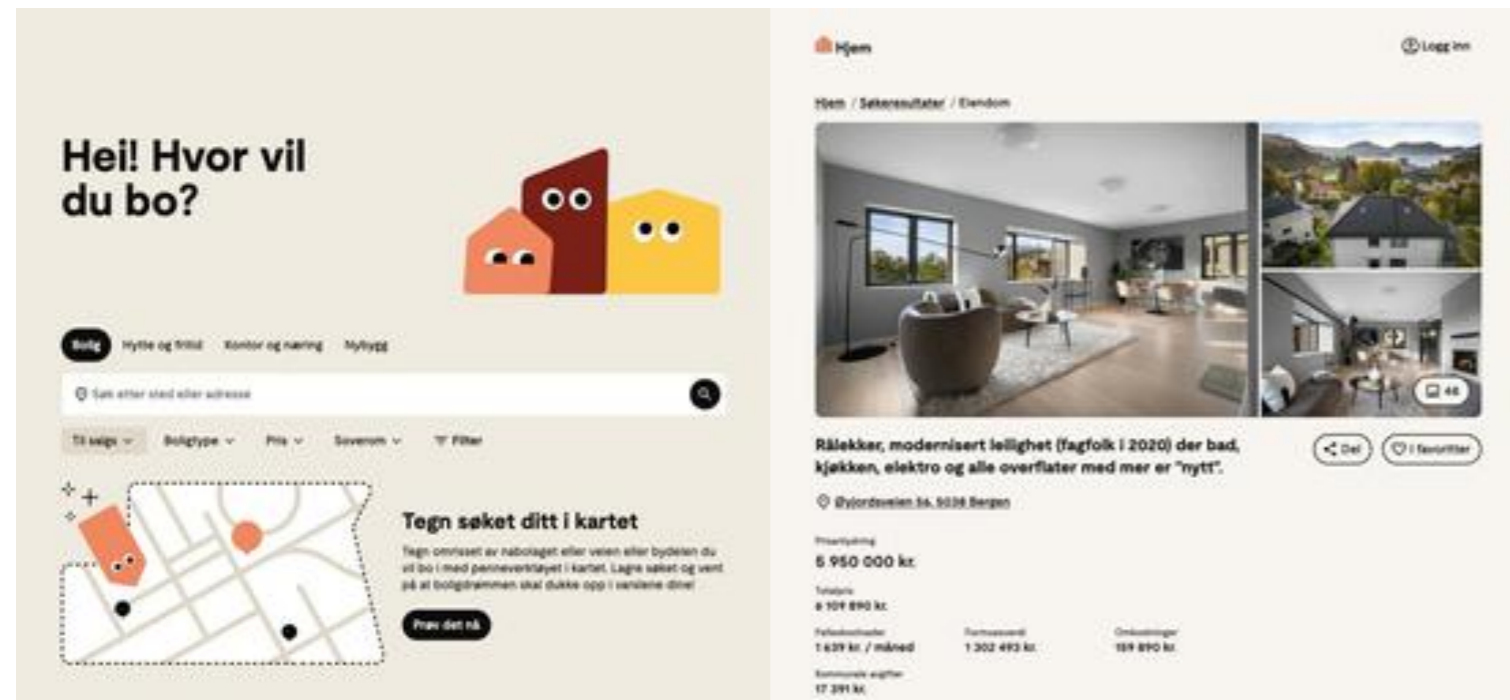
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



## 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-antennor 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:

Brudalsvegen 6, 7088 HEIMDAL. Gnr. 315, bnr. 363, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260129  
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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



**Jørgen Ranum**

Eiendomsmeglerfullmektig  
941 60 549  
jorgen.ranum@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no