

PROAKTIV

Familieperfekt tomannsbolig

I en av byens mest
attraktive områder.



HANS FINNES GATE 37A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

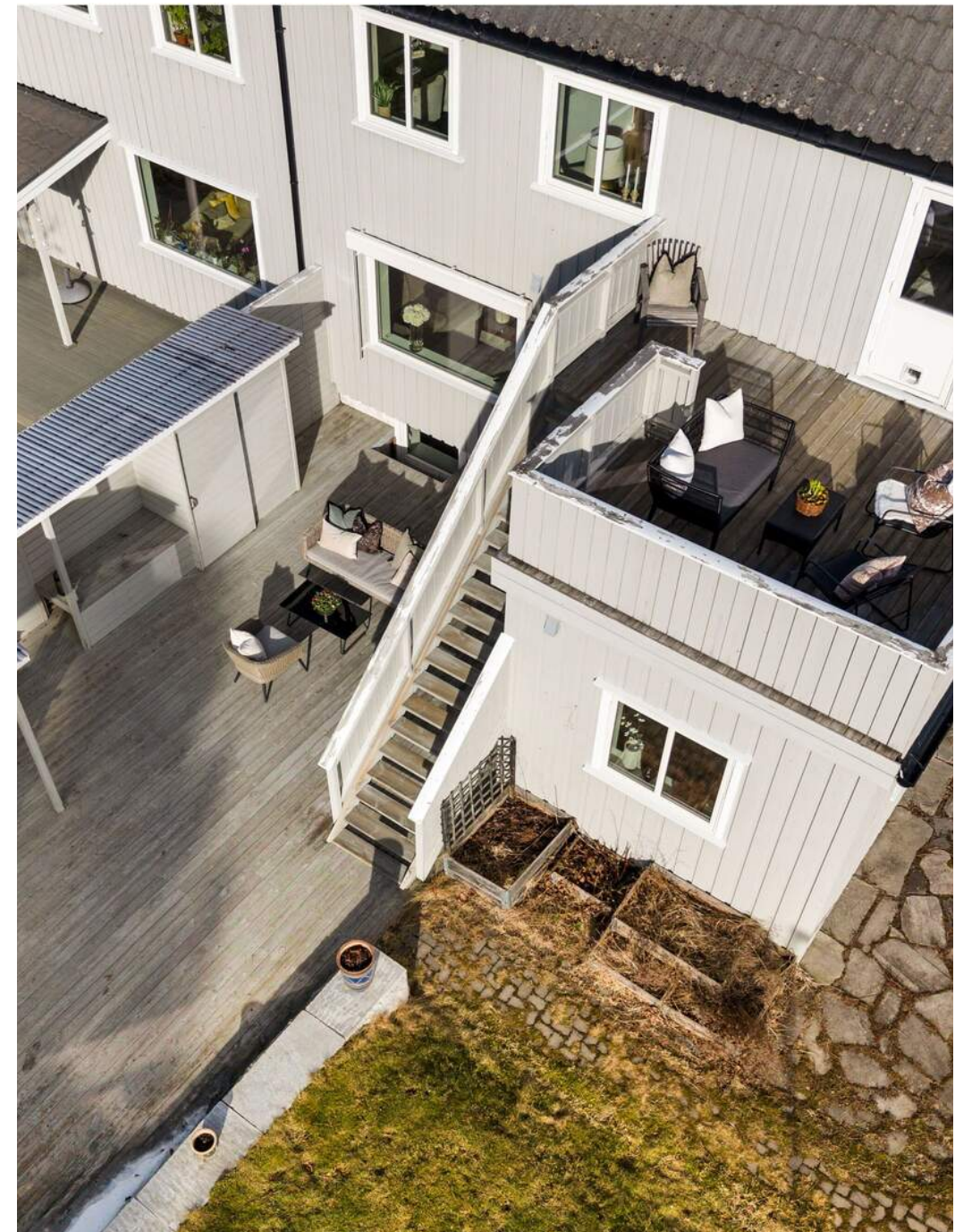
• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



HANS FINNES GATE 37A

Familieperfekt tomannsbolig hvor barnefamilien kan vokse seg større.
Parkering i carport, romslige boder for oppbevaring og solrike
uteplasser for avslapning. Mulighet for utleie i kjelleretasje.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hans Finnes gate 37A, 7045 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 539, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 7.700.000,-

Omkostninger: 211.490,-

Totalpris: 7.911.490,-

Kommunale avgifter: 27.500,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1953

Rom/soverom: 4/6

BRA: 239 m²

BRA-i: 219 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i carport og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 937,1 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	20	42	77
Skilleside	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
80	85	155	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

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

DITT NYE HJEM?

4 minutter fra Baldershage senter, Sirkus shopping og Strindheim skole, 10 minutter fra Ladestien og Trondheim sentrum og 15 minutter til Estenstadmarka ligger Hans Finnes gate 37A. I et attraktivt og etablert familiebolig område. I stille og grønne omgivelser, med gangavstand til det meste - får du en herlig bolig hvor man kan slå seg til ro og la barna vokse opp i et trygt og familievennlig nabolag. Beliggenheten er perfekt for en barnefamilie som ønsker korte avstander til barneskoler, barnehager og aktivitetstilbud kun få minutter fra boligen. Utforsker man nærområdet ytterligere finner man flotte utsiktspunkt, turstier og lekeplasser.

Med seks soverom og fire etasjer er det god plass til hele familien.

Tomannsboligen er det perfekte hjemmet for en voksende familie - her er det ikke mangel på plass eller bokvalitet.

Er du på utkikk etter en stor og innholdsrik halvpant med glimrende lokasjon på attraktive Persaunet? Da er dette muligens boligen for deg!

Her får familien bo i rolige og sentrale omgivelser, med store og solrike uteområder og nærhet til barnehager, skoler og fine utfartsområder. Tomannsboligen som går over fire plan er svært innholdsrik på hele 239 BRA og inneholder parkering i carport og to utvendige boder, gang/entrè, toalettrom, to bad, fire stuer, to kjøkken, seks soverom, kontor og to herlige uteplasser. Uteplassene som er sør-/vestvendt er av særdeles god størrelse og gir gode solforhold store deler av dagen. Boligen gir og mulighet for utleie i kjelleren, med egen inngang - om ønskelig.

Huseier har eid boligen siden 2007 og har opp gjennom årene oppgradert og vedlikeholdt bolig godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Her har vært god plass til besøk av familie og venner. De minste som løper barbeint på gresset og de voksne som sitter ute og hygger seg. Her er det rom for å bo og trives i mange mange år. Eiendommen nyter godt av sin hjørnebeliggenhet og nabolaget forøvrig er fylt med etablerte barnefamilier og eldre. Et hyggelig naboskap og et kjempeflott sted å vokse opp!

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



PERSAUNET

Kommune: TRONDHEIM / Område: Persaunet

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

Beliggenhet

Persaunet er en bydel i Trondheim og preges av store familieboliger med romslige tomter og rikelig med grøntarealer. Her bor man i et etablert og attraktivt boligområde, med kort vei til byens sentrale fasiliteter samtidig som man nyter av rolige og grønne omgivelser.

Dagligvarebutikker og servicefasiliteter
På Persaunet har man et godt utvalg av både butikker og ulike servicefasiliteter. I kort veg fra boligen ligger både Coop Prix og Rema 1000, der Rema 1000 har søndagsåpen avdeling. Ved Baldershage senter finnes også Plantasjen, Apotek 1, og bensinstasjonen Esso rett ovenfor.



OFFENTLIG TRANSPORT

Persaunet leir Linje 22	3 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	14 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	13 min
Apotek 1 Strindheim	9 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	11 min 1 km
Feel24 Buran	13 min
Impuls Treningscenter Leangen	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bromstad	11 min
----------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ytterligere tilbud finnes ved Valentinlyst senter og Sirkus shopping. Sistnevnte har et rikt innhold med rundt 100 butikker og en rekke spisesteder, i tillegg til helse- og servicefasiliteter som renseri, bilvask og helsesenter med bla. tannlege og kiropraktor i forbindelse med senteret. Det er også kort vei til IKEA ved Leangen travbane, samt store varehus, og møbel- og detaljforretninger ved Lade Arena.

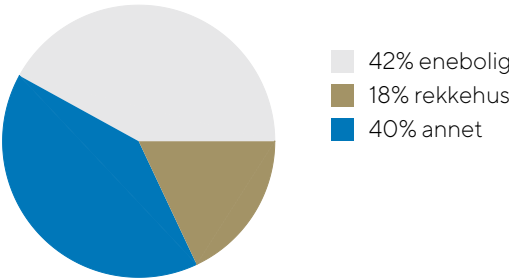
Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark, så har man et godt utgangspunkt fra Hans Finnes gate. Innen kort avstand ligger Kuhaugen utsiktspunkt, som er et av byens mest kjente utsiktspunkter med panoramautsikt over byen og fjorden. Enten du går til fots eller tar bilen – er det kort vei ned til Lade og Ranheimsfjæra som byr på fine turstier langs vannkanten, og flotte turmuligheter i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien på denne siden av byen. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger flere badeplasser, store friområder, samt serveringsstedene Sponhuset, Ladekaia og Flipper.

Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper, og på sommerstid kan Estenstaddammen by på et friskt bad. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål, og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

Boligen sogner til Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Beliggenheten er svært sentral og lettvinnt med gåavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående. De minste kan gå til og fra skolen alene, da det er trygg skolevei. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Nærområdet byr på blant annet Rønningen barnehage, Majorstuen barnehage, TIP musikkbarnehage med flere.

Boligen har en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Dronning Mauds minne høyskole, NTNU Gløshaugen/Dragvoll/Rotvoll samt institutt for marinteknikk. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

BOLIGMASSE



I nærområdet har flere treningssentre etablert seg og kan tilby innendørs aktivitet. På Leangen ligger 3T, rett nedenfor Sirkus Shopping finnes Impuls Treningssenter, og på Valentinlyst senteret har Fresh Fitness lokaler. Dersom man ønsker å være aktiv utendørs kan det anbefales løpeturer i naturskjønne omgivelser langs Ladestien eller gå- og trilleturer i nærområdet, slik som opp til Kuhaugen.

Det lokale idrettslaget Strindheim IL har klubbhus og aktivitetspark i tilknytning til Leangenhallen. Idrettslaget tilbyr organisert idrett for barn og voksne i håndball, fotball, langrenn, friidrett, allidrett og dametrim.

Kollektivtilbudet på Persaunet er ansett som veldig bra. Nærmeste bussholdeplass er Persaunet leir som ligger ca. 250 meter fra boligen, hvor bussrute nr. 22 passerer med hyppige avganger til og fra sentrum. Rett utenfor kjøpesenteret Sirkus shopping har flybussen fast holdeplass, i tillegg til at det er et viktig kollektivknutepunkt for bussruter både i og utenfor Trondheim. Dersom man benytter bil har utbyggingen av Strindheimtunnelen gitt en enklere og effektiv adkomst ned til sentrum. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	15 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.3 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	6 min 0.5 km



Skolekrets
Strindheim skole (1. – 7. klasse) og Rosenborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass finner man ved Persaunvegen, "Persaunet leir".

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Persaunet hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst
Fra Plantasjen, ta første avkjørsel i rundkjøringen og inn på Fernanada Nissens veg. Følg veien i ca. 350 meter, deretter ta til venstre inn på Persaunvegen. Ta deretter inn på Hans Finnes gate og følg veien i ca 250 meter. Boligen vil nå være på din venstre side.

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

VELKOMMEN TIL HANS FINNES GATE 37A

Vi starter utendørs – boligen har to solrike uteplasser, flere soner for avslapning og middagsselskap, samt lek for de minste i hagen, som ble utbedret i 2015. Da ble det og bygd ny carport med en romslig bod i bakkant.

Parkering

Parkering i carport og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

937 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med steinheller, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 12. januar 2026)

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler på bad. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Eiendommen har nedgravd oljetank, og fra 01.01.2020 er det ulovlig å fyre med fossilt brensel. Nedgravde tanker for slikt brensel vil følgelig måtte fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

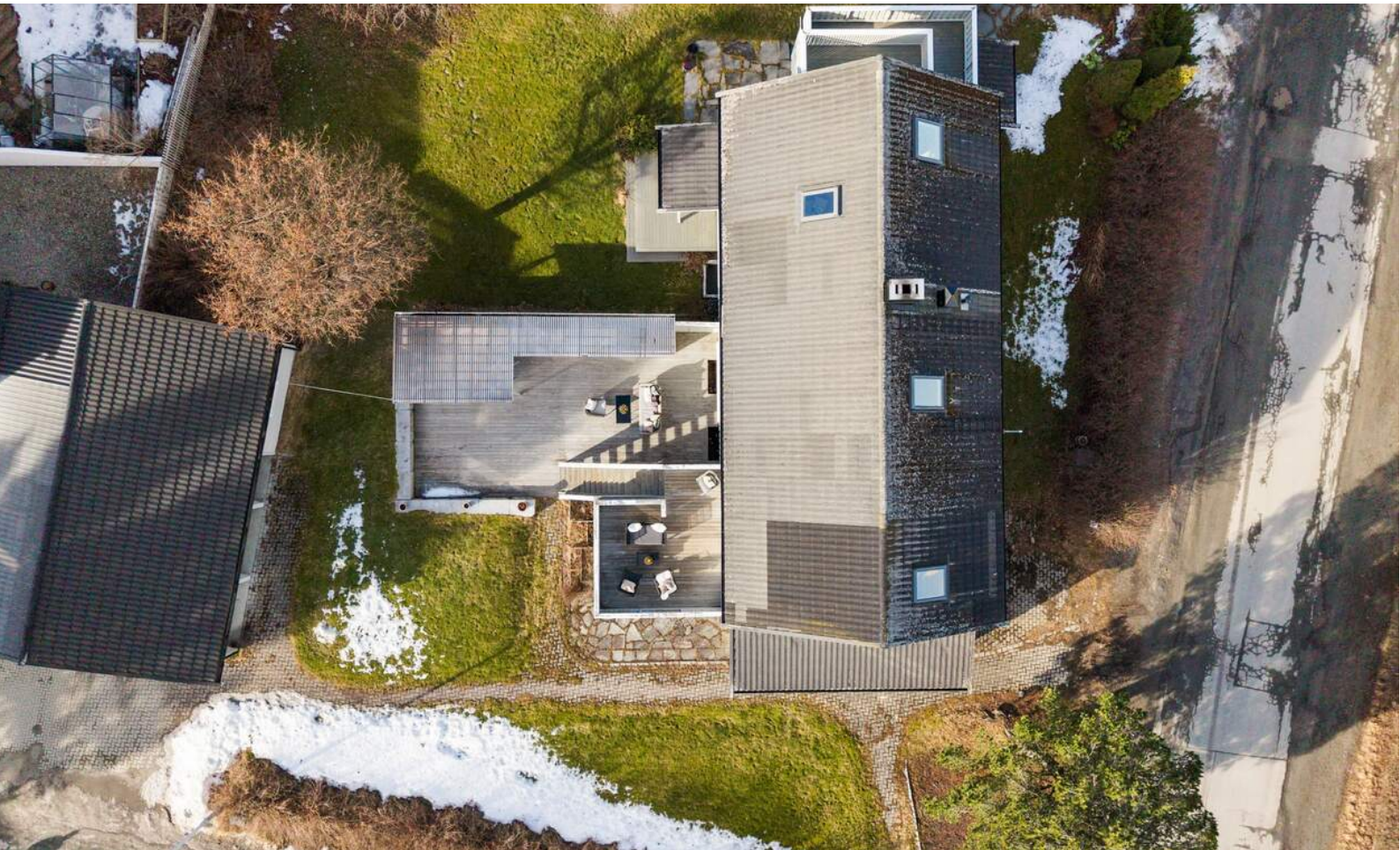
Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 27 500 kWh.

Info energiklasse

RØD G.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven





Moderniseringer og påkostninger

Boligen er særdeles godt oppgradert siden de overtok i 2007. Selger opplyser om følgende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i sin eiertid (2007 -):

2007

- Elektrisk arbeid for påbygg, nytt el-anlegg med nytt el-skap i bod under kjellertrapp. (DTE Heggvik El-entreprenør AS)
- Snekkerarbeid for påbygg, som forlengelse av takkonstruksjonen og ombygging av bad. (KTJ Totalentreprenør AS)
- Arkitekt- og søknadsarbeid for om påbygg med tre nye soverom, ny loftstrapp, ombygging av bad/soverom i 2. etasje. (Egeninnsats)

2009

- Skifte drenering på sørvest siden av huset. (Dugnadsinnsats)

2012

- Etablering av fiberforbindelse til huset. (NTE)

2013

- Rørleggerarbeid for nytt kjøkken og vaskerom i kjeller, samt wc i 1. etasje. (Rønning Rørservice)
- Snekkerarbeider for nytt kjøkken, samt rehabilitering av vaskerom i kjeller. (Rusti Bygg AS)
- Elektrisk arbeid for nytt kjøkken, med varmekabler, LED downlights, komfyrvakt, nye kurser, samt varmekabler i entré, og spotter i entré og stue, mm. (Elektriker 1 AS)
- Nytt Huseby kjøkken, med stein benkeplate og eik fronter, samt Miele hvitevarer. (Røskaft kjøkken & interiør)

2014

- Arkitekt- og søknadsarbeid for fasadeendring, nytt inngangsparti, tilbygg takoverbygg, mm. (Egeninnsats)
- Snekkerarbeider; ombygging inngang, utskifting av gammel isolasjon, tilleggisolering, ny kledning, nye vinduer og dører fra Nordan, mm. Samarbeid med nabo halvpart. Enstavs parkett fra Brechan Parkettstudio lagt i stue og spisestue. (Byggefirma Peter)



2015

- Arkitekt- og søknadsarbeid for riving av garasje og bygging av ny carport med bod. (Egeninnsats)
- Snekkerarbeid, carport, takoverbygd uteplass, platting. (Byggefirma Peter)
- Gravearbeider for ny carport, hagerenovering med hellegang, mm. (Muldvarpen AS)

2024

- Rehabilitering av kjelleretasjen, med lydhimling, isolering av yttervegger, mm. (GL3 Bygg AS)
- Arkitekt- og søknadsarbeid for ny planløsning i kjeller, soverom, egen inngang, søknad om bruksendring mm. (Allsidig Arkitekt AS)
- Elektriske arbeider ved rehabilitering av kjeller, varmekabler og stikkontakter. (Proff Elektro AS)
- Diverse elektriske arbeider, spotskinner i kjeller, skifte spotter v. inngang og bad i 2. etasje, skifte spotskinner på loftstue, nye kurser for hvitevarer til hybelkjøkken, mm. (Jølle & Kristensen AS).
- Profesjonell sparkling og maling av kjellerstue og nytt soverom i kjeller. (Sverresborg Malerservice AS)
- Rørleggerarbeid for nytt hybelkjøkken, NRL vannstopp i vegg, opplegg for vaskemaskin på bad i 2. etasje. (Trondheim VVS)

2025

- Avtrekksvifte skiftet på bad i 2. etasje. (Jølle & Kristensen AS)
- Ny avtrekksvifte installert i kjellerbad. (Jølle & Kristensen AS)

2026

- Maling av stue, kjøkken, spisestue, entré, samt alle soverom i 2. etasje. (Egeninnsats)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut et egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Dette følger som vedlegg i prospektet. Følgende bemerkes:

Våtrom

Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Utvidelse av baderom, ny membran, nytt inventar og full rehabilitering av badet - utført av Nardo rørteknikk as (2007).
- Vaskerom i kjeller ble pusset opp med membran, varmekabler, klosett, vask, dusj, uttak til vaskemaskin og tørketrommel. Ny varmtvannstank -Utført av Rørlegger Trond Rønning, Trondheim Elektro (2015).
- Nytt wc ved hovedinngang -utført av Rørlegger Trond Rønning, Peter Byggefirma AS (2015).

Tak, yttervegg og fasade

Pkt. 4 - I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller fasade?
- Etterisolering, skiftet panel og alle vinduer - utført av Peter Byggefirma AS (2015).
- Påbygg over tidligere veranda, tre nye soverom, nytt tak og vegger - utført av Johansen Totalentreprenør, KTJ toalentreprenør (2007).
- Isolering av kjellervegger, varmekabler og flis kjellergulv, ny lydhimling, bruksendring av kjeller m.m. - utført av GL3 bygg AS, Kris maling og snekkerfirma, Sverresborg malerfirma, Jølle & Kristensen elektriker.

Kjeller

Pkt. 5 - Har det vært problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- I 2007 hadde vi vann i kjeller fra tilbakeslag. Fikk tilbakeslagsventil installert.
- Offentlig vannrør sprang lekk i 2023. Renoverte kjelleretasjen i etterkant. Rørene skal oppgraderes i Hans Finnes gate.

Pkt. 7 - Er det observert vann eller fukt i kjelleren?

- Ikke annet enn det som er beskrevet over.

Pkt. 8 - Er det utført arbeid med drenering?

- Vi hadde dugnad på graving og skifting av drenering på sørvest siden av huset. Vi hørte at drenering på gatesiden var skiftet nylig da vi kjøpte i 2007.

Elektrisitet

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ombygging av el-skap i første etasje, nytt skap i bod under kjellertrapp - Utført av DTE Heggvik el-entreprenør AS (2007).
- Nye kurser til kjøkken og carport - utført av Trondheim Elektro AS (2015).
- Nye kurser til kjøkken, varmekabler og lys i kjeller - utført av Jølle & Kristensen elektriker AS (2024).

Rør

Pkt. 12 - Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Se pkt 5 hvor det er opplyst om vannlekkasje på offentlig ledningsnett. Ellers ingen innvendige lekkasjer.

Pkt. 13 - Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Nytt bad i andre etasje - utført av Nardo rørteknikk AS (2007).
- Nytt wc, renoverte vaskerom i kjeller - utført av Trond Rønning AS (2015).
- Nytt kjøkken med rørføring i kjeller - utført av GL3 Bygg AS (2024).

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 14 - Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Tanken er tom, men ikke fylt igjen.

Planer og godkjenninger

Pkt. 24 - Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- Påbygg av nye rom, bruksendring av loft til boligrom - egen kompetanse/selvbygger (2007).
- Renovering av alle yttervegger over bakken, nytt inngangsparti, nytt kjøkken, renovering av hele første etasje, ny uteplass med takoverbygg, ny carport og sportsbod - egeninnsats/selvbygger (2015).
- Bruksendring og fasadeendring, nytt soverom i kjeller - egen kompetanse/selvbygger (2024).

Pkt. 28 - Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

- Trondheim kommune har planer om å rehabilitere Hans Finnes gate, og delvis Henrik Angells gate forbi tomta.



1. ETASJE

Påfølgende bilder er av første etasje.

Etasjen inneholder: Entré/gang, toalettrom, kjøkken, to stuer & utgang til terrassen.

Kjelleretasjen har egen inngang, samtidig som det er tilgang fra hovedetasjen.

Hans Finnes gate 37A

1. Etasje



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

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha hentet de minste i barnehage og på skole parkerer man enkelt i carporten. Her tar boligen deg imot med en stor flislagt gang, med praktisk gulvvarme og eget toalettrom (bygget i 2013).

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 99 kvm

2. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

3. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 63 kvm

2. etasje: 16 kvm

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

Ikke målbare arealer

Løftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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 :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

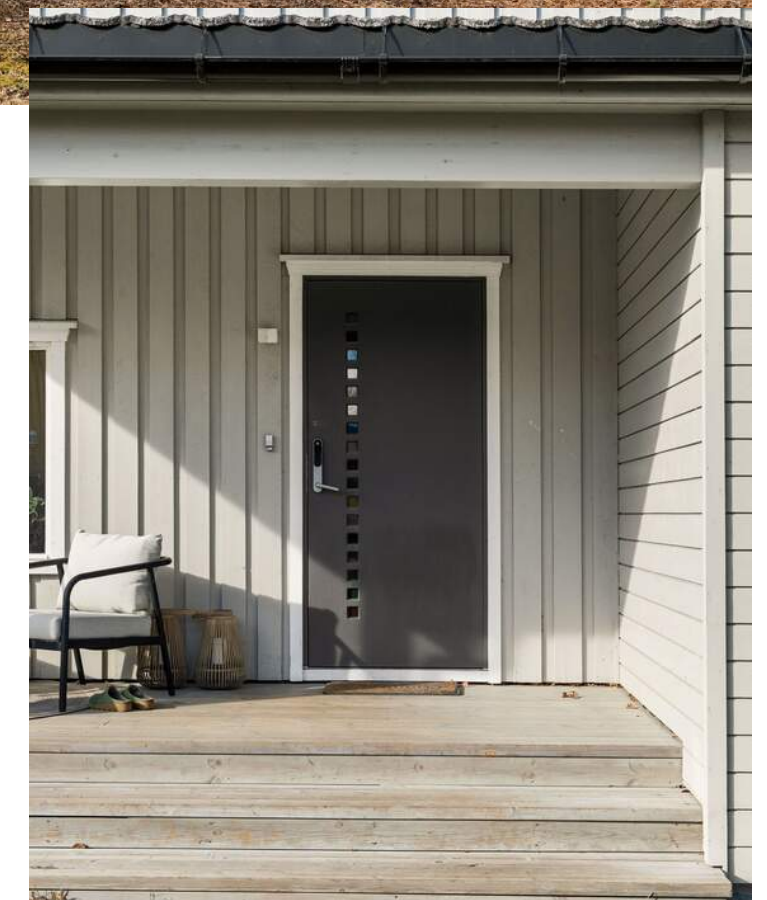
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

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 1 stk. TG3, 14 stk. TG2, 6 stk TG1, 1 stk. TG0 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



NYTT INNGANGSPARTI
FRA 2014 MED
TAKOVERBYGG OG
UTVENDIG SPORTSBOD

**Boligen har fått følgende TG3:**

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende utførelse vedrørende rommets tettesjikt. Det er etablert flere inspeksjonsluker i våt sone, samt at det registreres manglende tettedetaljer i overgang fra gulvets tettesjikt til våtromsplater på vegg. Rommets tettesjikt påregnes oppgradert før videre bruk og for å tilfredsstille krav om utførelse og tetthet. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000.

Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring, saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Bad 2. Etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Gulvets fallforhold er underdimensjonert, hvor det måles en høydeforskjell på ca. 5mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Minimumskravet om høydeforskjell er 25mm.

Bad 2. Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drengåpning. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.



Bad 2. Etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 er gitt grunnet alder på innvendige vannledninger.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Gulvets fallforhold er underdimensjonert hvor det måles en høydeforskjell på ca. 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Våtromsplatene på vegg har en ufagmessig utførelse, med manglende innfesting, tetting og slutførelse. Overflatene vurderes til å ha over normal bruksslitasje.

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik vedrørende tettesjikt (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Visuell kontroll viser noe riss/sprekker i pipemur. Selger informerer om at det foreligger en anbefaling fra feiervesenet om piperehabilitering, da pipen er av eldre datering og at den er brukt med oljefyring. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiievesen.

Etasjeskiller 2. Etasje: Det er målt høydeavvik på ca 35 mm over 2,5 meter. Avviket overstiger anbefalte toleranser, men vurderes som vanlig for bygningens alder og konstruksjonsmetode. Det er ikke observert tegn til konstruksjonssvikt.

Toalettrom: Rommet mangler avtrekksmulighet, det er kun etablert tilluft mellom dørblad og terskel. Toalettet mangler drengs åpning. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende tettehylse på vanntilførselen og manglende lekkasjesikkring.

Kjøkken hybel: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at kjøkkenet har avtrekksviftge med kullfilter.





VVS: Enkelte deler av vannførende installasjoner er modernisert i senere tid, men eldre deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Det registreres rust/korrosjon på innvendig stoppekran etablert i inspeksjonsluke på bad i kjeller. Korrosjon kan føre til nedsatt funksjon eller svikt/lekkasje over tid.
- Toalettrom i 1. etasje mangler avtrekksmulighet, etablering anbefales.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Takstmann har kontrollert dagens planløsning, følgende avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad er vurdert:

- Gang/bod i kjelleretasjen er etter dagens bruk innredet som kjøkken. Det opplyses om at bruksendring mellom tilleggsareal og hovedareal er søknadspliktige tiltak og må godkjennes av kommunen før rommet kan tas i bruk.
- Det bemerkes at vinduer i kjellerrom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: I kjelleren er kjøkkenet i dag godkjent som gang/bod i godkjente tegninger. Rom for varig opphold har krav om tilstrekkelig tilgang til dagslys. Dagens plassering av kjøkken i kjeller er ikke tilfredsstillende. 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.

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

STUE

Romslig stue på ca. 21,8 kvm.
Stuen er nylig malt i lyse farger,
og i 2014 fikk rommene et solid
løft med 1-stavs parkett fra
Brechan Parkettstudio.



ROM FOR HYGGE & AVSLAPNING

Stuen skal være et rom for man kan senke skuldrene og slappe av etter en hektisk hverdag. Den romslige størrelsen gir gode muligheter for å innrede slik en ønsker selv, og de store vindusflatene sørger for at det er godt med lysinnslipp i boligen.



OPPVARMING

Boligen blir primært oppvarmet ved bruk av gulvvarme og panelovner. Peisen (Trolla 820-1) bidrar til en lun og god innetemperatur.



FAMILIENS SAMLINGSPUNKT

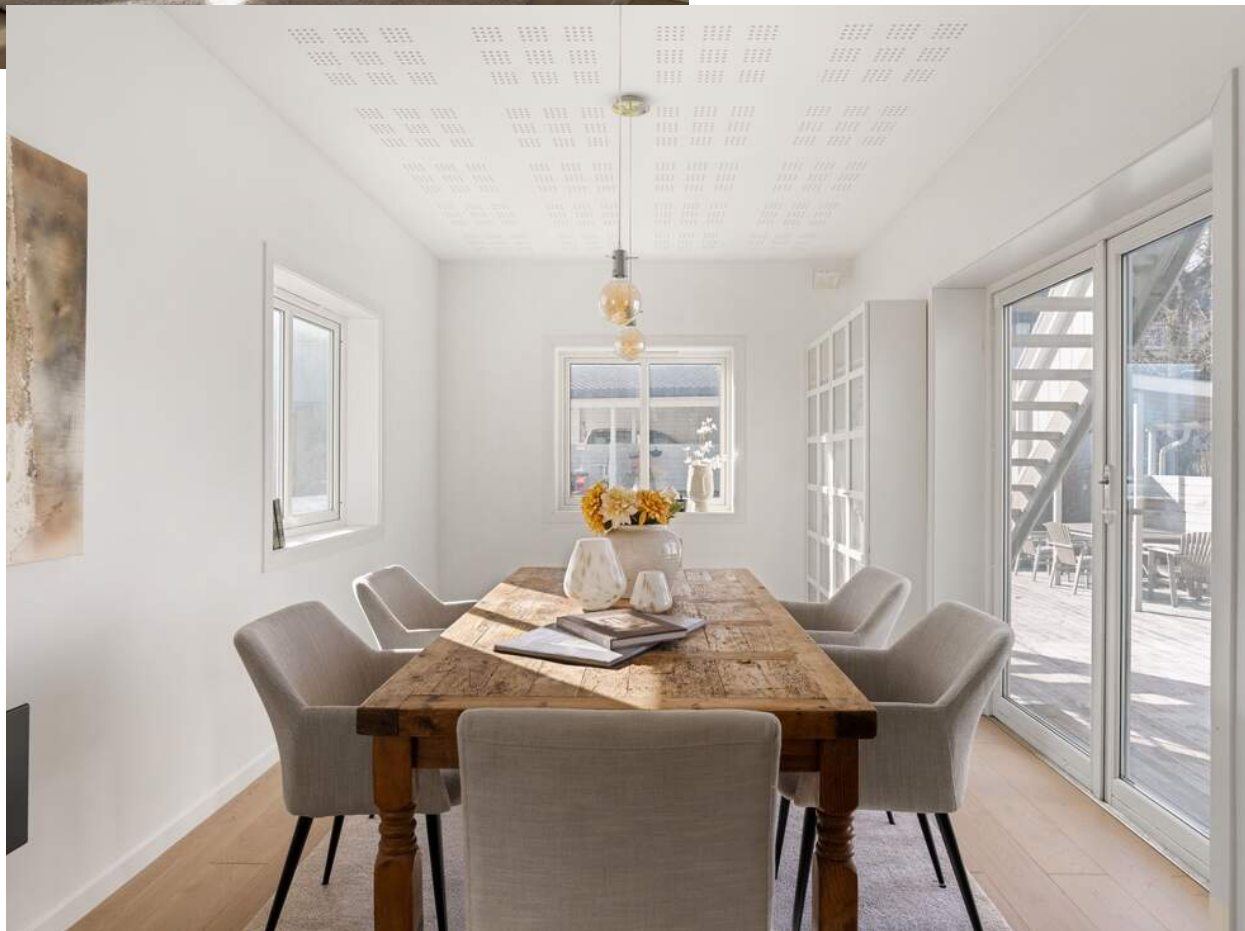
Spisestuen er for mange plassen hvor man klarer å samle alle i familien i en kort time. Det er her familien møtes måltider, gode samtaler og hyggelige stunder.





LANGBORD OG STØRRE MIDDAGSSELSKAP

Spisestuen er målt til ca. 18,7 kvm. Stuen ble bygd om i 2014-2015, hvor det ble gjort omfattende moderniseringsarbeider. Fra 2014 og til nå er det bl.a. byttet kledning, isolasjon, vinduer og dører mm.



FRA SPISESTUEN HAR
MAN STORE
DOBBELDØRER (2007)
SOM FORLENGER STUEN
PÅ SOMMERSTID.



KVALITETSKJØKKEN FRA RØSKAFT

I 2013 ble det satt inn nytt
Huseby kjøkken med
kvalitetshvitevarer fra Miele,
benkeplate i sten og fronter i eik.







2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens 2. etasje.

Etasjen inneholder: Stue, tre soverom, soverom/kontor, bad og utgang til takterrassen.

Hans Finnes gate 37A



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

STUE

Etter å ha tatt trappene opp til andre etasje blir man møtt av en åpen og lys stue på ca. 13,8 kvm. Etasjen ble bygd på i 2007 med tre soverom, ny loftstrapp og ombygging av badet.



HJEMMEKONTOR?

Hjemmekontor har blitt en stor del av manges hverdag. Kontoret på 6,8 kvm har tidligere vært benyttet som et fullverdig soverom, og kan med enkle grep gjøres om til et fullt brukbart fjerde soverom i 2. etasje.



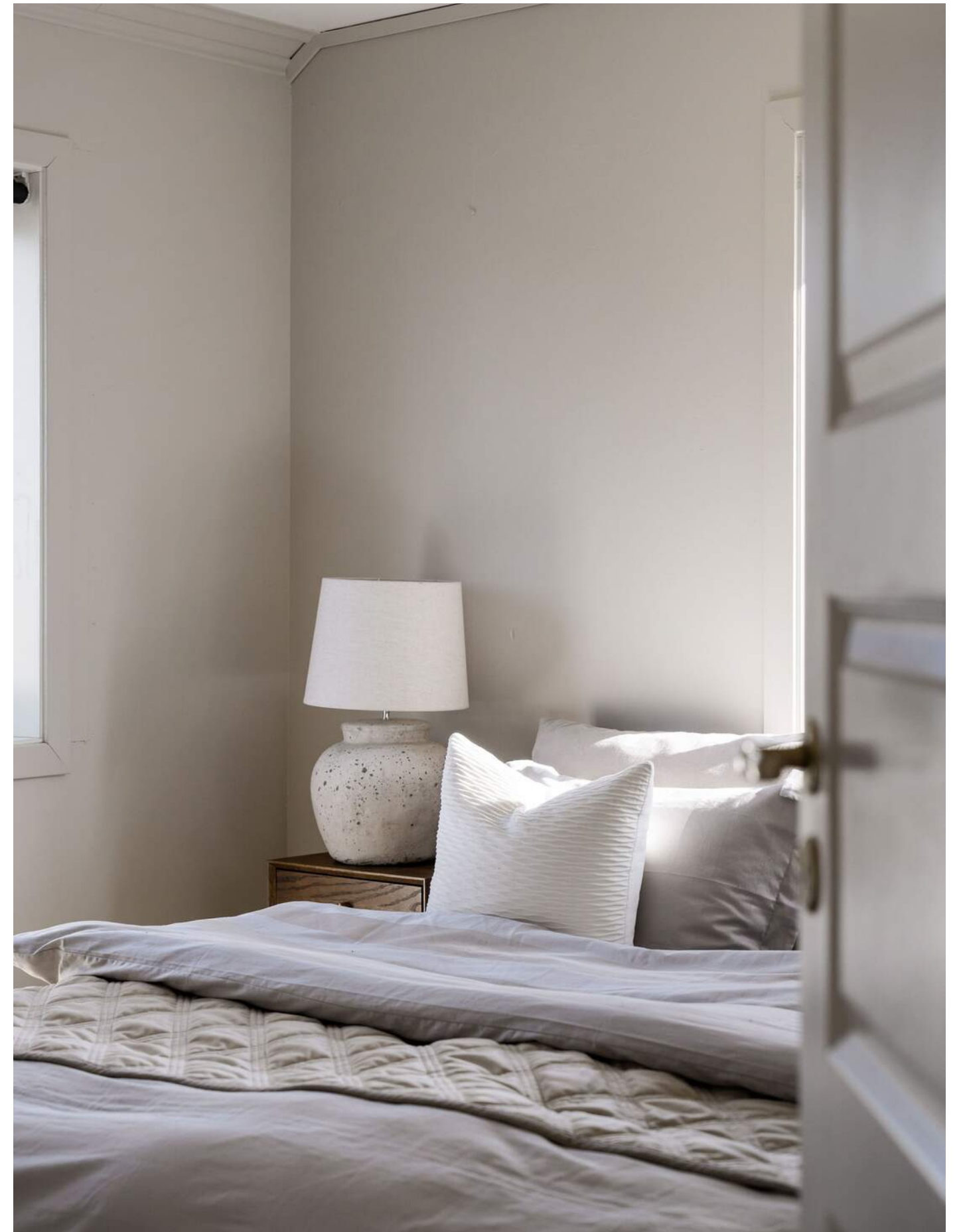
ROMSLIGE SOVEVÆRELSER

Vi ønsker alle en god natt søvn, og en optimal størrelse med plass til en god dobbelseng og andre nødvendige møbler. Det første soverommet er målt til 6,9 kvm og vender mot nordøst. Et perfekt soverom for de minste.



SOVEROM II

Soverommet er en del av påbygget fra 2007 og er målt til 10,5 kvm. Et romslig og godt soverom med god plass til ønsket møblement. Alle soverom i andre etasje har blitt malt i 2026.



SOVEROM III

Det tredje soverommet er målt til 11,1 kvm. Her får man et stort og lyst soverom med egen utgang til takterrassen.



BADEROM

I 2007 ble badet utvidet og måler nå ca. 6,7 kvm. Med deilig gulvvarme og badekar er det enkelt å få spafølelsen hjemme! Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

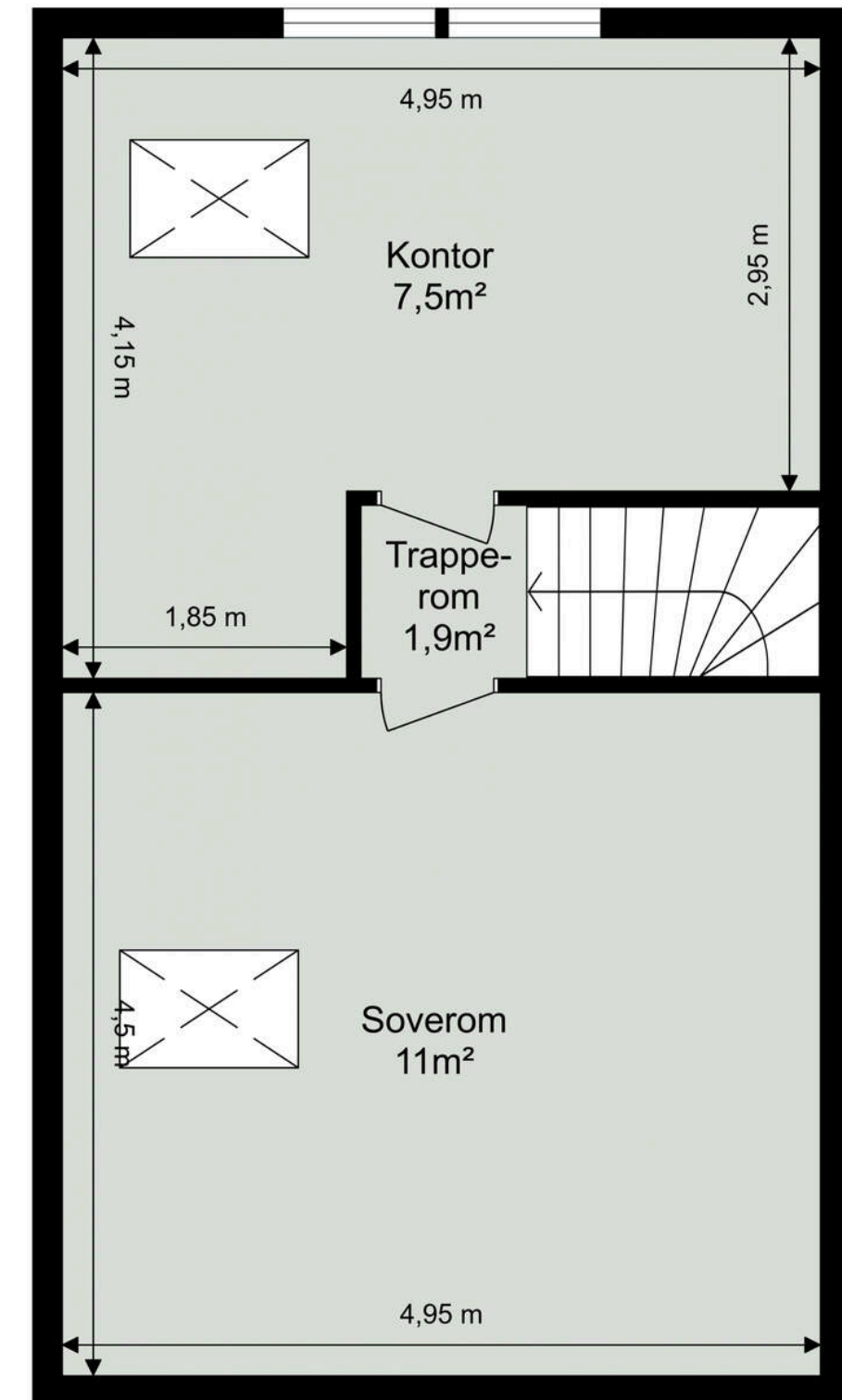


LOFT

Påfølgende bilder er av boligens loftetasje.

Etasjen inneholder: Soverom & kontor.

Hans Finnes gate 37A
Loft



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

SOVEROM IV

Soverommet er på 11 kvm. Et praktisk soverom med god plass og adskilt fra de øvrige soverommene.



HVORDAN VIL DU INNREDE?

Rommet på 7,5 kvm er tidligere benyttet som et kontor.
Her er det mange muligheter og dersom behovet er der, så har man
mulighet til å innrede boligen med 7 soverom, inkludert soverommet i
kjelleretasjen.



UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Hans Finnes gate 37A. 7045 TRONDHEIM

GNR.9 BNR. 539 SNR. Bruksenhetsnummer U0

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: **10 000 - 12 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/03-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Trondheim Øst AS

Kim Phuong Tran

47373071

kim.tran@utleiemegleren.no

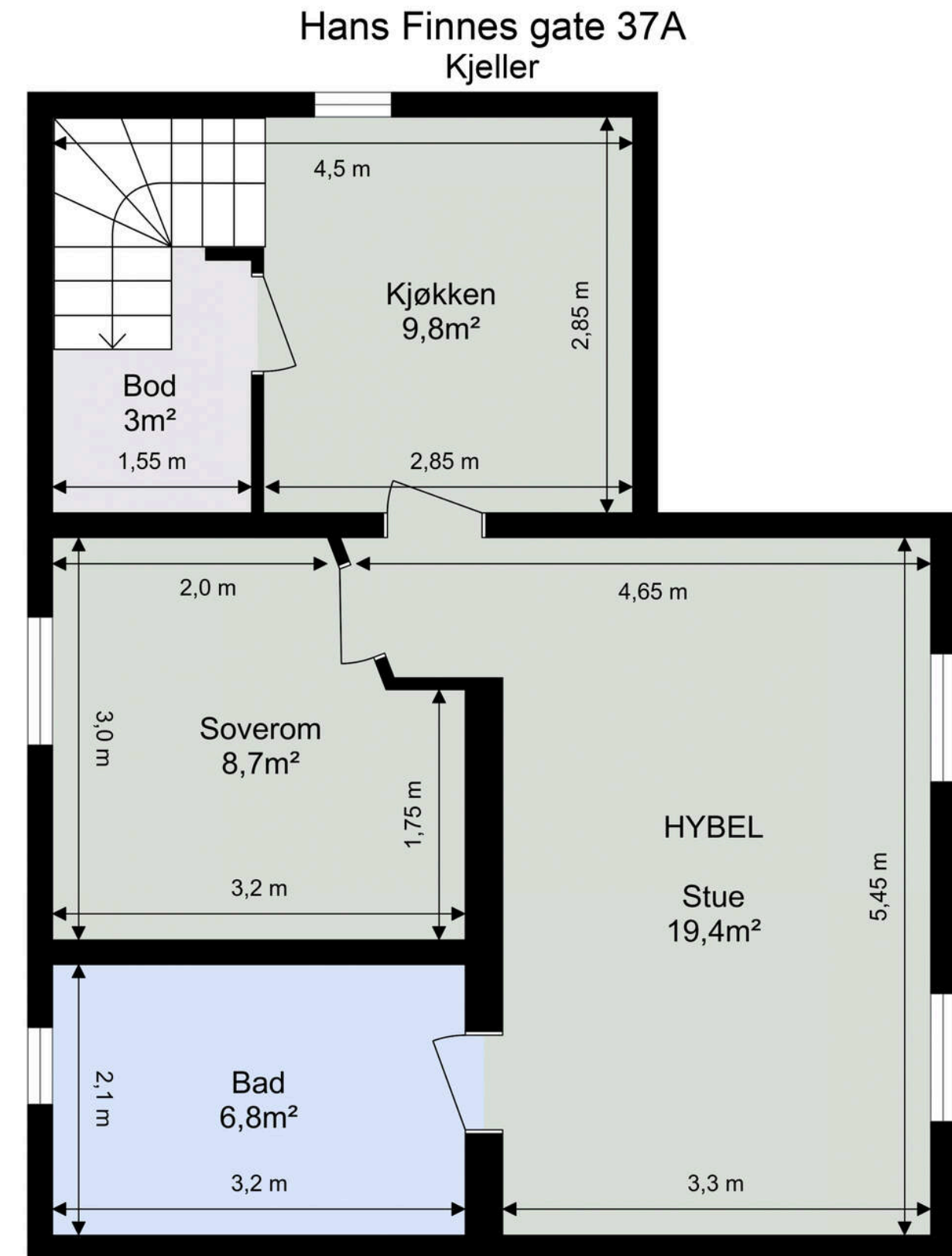


KJELLER

Påfølgende bilder er av kjelleretasjen. Kjelleren er p.t ubebodd.

Kjelleretasjen inneholder: Kjøkken, bod, soverom, stue og bad.
Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenet er godkjent som et gang/bodrom, og tilfredstiller ikke dagens krav til dagslys.

Kjelleretasjen ble rehabilitert i 2024, med lydhimling, isolering av yttervegger, sparkling/maling av stue/soverom og rørleggerarbeid med NRL aquastop mm.



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

KJØKKEN FRA IKEA

Kjøkkenet ble satt inn i 2024 og er utstyrt med frittstående kjøleskap, integrert ovn, platetopp og nedfelt vask. Viften er utstyrt med kullfilter.



STUE

Romslig stue på 19,4 kvm. Hele etasjen er utstyrt med varmekabler i gulv og hvert rom har hvert sitt termostat.



SOVEROM

Soverommet er målt til 8,7 kvm.



BAD

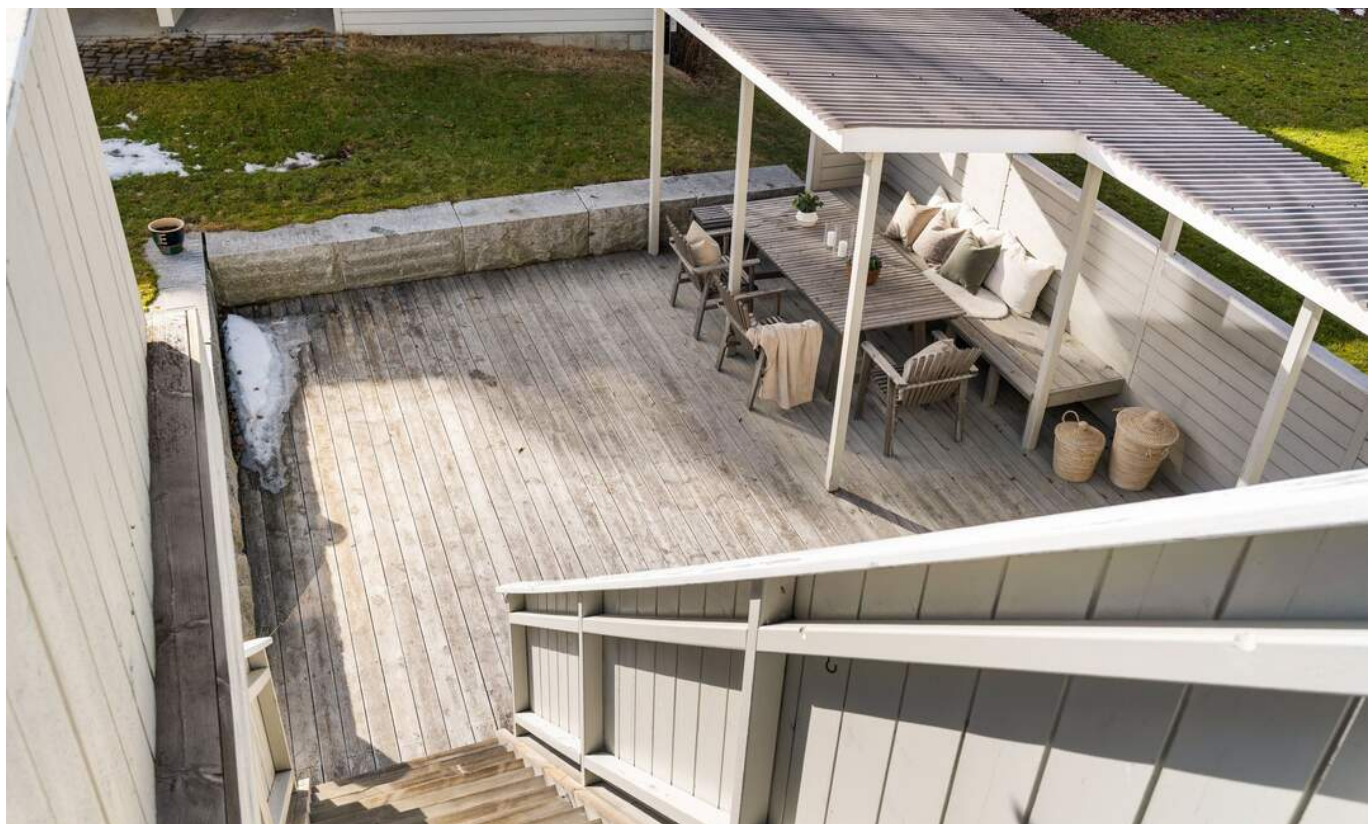
Badet er utstyrt med flislagt gulv og gulvvarme. VVB fra 2015 er plassert i hjørnet til venstre, hvor det og er opplegg for vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at badet er gitt TG3 av takstmann.



UTEOMRÅDET

Påfølgende bilder er av boligens uteareal.
Tomannsboligen har 63 kvm med terrasse og 16 kvm med takterrasse
hvor man kan samle familie og venner. Boligen er vendt strategisk i
forhold til solgangen, og her vil man oppleve å ha sola store deler av
dagen.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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

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

PLANTEGNINGER



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

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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer92939459

Formuesverdi primær

2.002.189,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.008.757,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er estimert ut ifra fakturert beløp i desember 2025 på kr 2 270,-.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

27.500,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 15.05.1953.

Videre foreligger det:
Ferdigattest for bruks- og fasadeendring av kjeller, datert 06.03.2025.
Ferdigattest for riving av garasje og bygging av ny carport, datert 20.12.2015.
Ferdigattest for tilbygg og ombygging, datert 20.12.2015.
Godkjent søknad om utvidelse av garasje, datert 06.11.1984.
Godkjenning om oppføring av tilbygg (utvidelse av stue), datert 01.12.1969.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 14. mai 1953

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/9/539:
16.01.1953 - Dokumentnr: 447 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1954 - Dokumentnr: 7014 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1957 - Dokumentnr: 1043 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r0001, stadfestet 12.05.1949. Reguleringsplan for E6 Nidelv bru - Grillstad (r1170C) er vedtatt under bakkenivå og omhandler Strindheimtunnelen.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er berørt av reguleringsplan r20140042. Planen gjelder etablering av ny fortauløsning i Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen, en strekning på ca. 690 meter. Prosjektet er per dags dato estimert til starte i løpet av vår/sommer 2026. For ytterligere informasjon vises til vedlegg om etablering av ny fortauløsning som følger prospektet.

Det gjøres oppmerksom på igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med reguleringsplan r20240039. Planen gjelder oppføring av ny bolig i Rønningsvegen 26 og det må derfor påregnes bygningsarbeid i perioden dette pågår.

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at tomtestørrelsen vil bli endret, som følge av veiarbeidet som er tiltenkt i Hans Finnes gate. Den 25.20.24 ble det inngått en avtale mellom grunneier og kommunen, hvor Trondheim kommune kjøper 243 m2 av tomten, som utgjør vegarealet. Signert kjøpekontrakt kan legges frem ved forespørsel. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Adgang til utleie

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 11. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

7 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
192 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

193 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
211 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 893 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 911 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Connie Hendseth
Sverre Hendseth

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 kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, prospekter kr 2 500,-, kredittkostnad kr 2 000,-, overtagelsesgebyr kr 2 000,-, gebyr elektronisk signering kr. 500,- og salgsgaranti kr. 10 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 29 999,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.3.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, kommunal informasjon & budgivningsskjema.



Egenerklæring

Hans Finnes gate 37A, 7045 TRONDHEIM

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hans Finnes gate 37A

Hans Finnes gate 37A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Familien har bodd i boligen siden vi kjøpte den i 2007, med unntak av ett år i Italia 2011-12 og ett år i New Zealand i 2017-18. Ved begge disse tilfellene ble huset utleid til studenter.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92939459

Informasjon om selger

Selger

Hendseth, Connie

Selger

Hendseth, Sverre

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstrappen avdekket at vaskerommet i kjeller er utført uten membran.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2007

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidelse av baderom, ny membran, nytt inventar og full rehabilitering av badet.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Nardo rørteknikk as

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2015

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom i kjeller ble pusset opp, uten membran, men med varmekabler, klosett, vask, dusj, uttak til vaskemaskin og tørketrommel. Ny varmtvannstank.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Trond Rønning, Trondheim elektro

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2015

Side 2

86

HANS FINNES GATE 37A

PROAKTIV.NO

87



2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt lite wc ved inngangen

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rørlegger Trond Rønning, Peter Byggefirma AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2015

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tilleggsisolering, skifte panel og alle vinduer,

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Peter Byggefirma AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2007

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg over tidligere veranda, tre nye soverom, nytt tak og vegger.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Johansen Totalentreprenør, KTJ totalentreprenør

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2024

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Isolering av kjellervegger, varmekabler og flis kjellergulv, ny lydhimling, bruksendring, mm

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
GL3 bygg AS, Kris maling og snekkerfirma, Sverresborg malerfirma, Jølle & Kristensen elektriker

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Offentlig vannrør sprang lekk i 2023. Totalrenoverte kjelleretasjen i etterkant. Rørene skal oppgraderes i Hans Finnes gate.

I 2007 hadde vi også vann i kjeller fra tilbakeslag. Fikk tilbakeslagsventil installert.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

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

Beskriv omfanget

Ikke annet enn det som er beskrevet over.

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall
2009

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vi hadde dugnad på graving og skifting av drenering på sørvest siden av huset. Vi hørte at drenering på gatesiden var skiftet nylig da vi kjøpte i 2007.

Elektrisitet



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2007

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ombygging av el skapning første etasje, nytt skapning bod under kjellertrappa.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

DTE Heggvik elnentreprenør AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2015

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser til nytt kjøkken og carport.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Elektr as

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2024

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser til hybelkjøkken i kjeller, varmekabler og lys.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jølle & Kristensen elektriker as

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se punktet om vannlekkasje på offentlig ledningsnett. Ellers ingen innvendige lekkasjer.

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2007

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i andre etasje

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nardo Rorteknikk as

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2015

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt we, renovert vaskerom i kjeller

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Trond Ronning as

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2

Årstall

2024

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt hybelkjøkken med rørføring i kjeller



13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
GL3 bygg. As

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken er tom, men ikke fylt igjen

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Hybelkjøkken er ikke godkjent som rom for varig opphold.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2

Årstall
2007

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg av nye rom, bruksendring av loft til boligrom

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Egen kompetanse, selvbygger

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.2.2

Årstall
2015

25.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Arkitekt- og søknadsarbeider for renovering av alle yttervegger over bakken, ombygging til nytt inngangsparti, nytt kjøkken, renovering av hele første etasje, ny uteplass med takoverbygg, ny carport med stor sportsbod.

25.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Egeninnsats, selvbygger

25.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

25.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



25.3.2

Årstall
2024

25.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bruksendring og fasadeendring, nytt soverom i kjeller.

25.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Egen kompetanse, selvbygger

25.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.3.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Trondheim kommune har planer om å rehabilitere Hans Finnes gate, og delvis Henrik Angells gate forbi tomta.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 9

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 95752916

Side 10

94

HANS FINNES GATE 37A

PROAKTIV.NO

95



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse
**Hans Finnes gate 37 A
7045 TRONDHEIM
5001/9/0/539/0/0**

Rapportdato
16.03.2026

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		14
TG 3		1
TG IU		1

Befaring utført den 06.01.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Hans Finnes gate 37 A , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/0/539/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1953

Tomt: 937.10 m²

Hjemmelshaver(e): Connie Hendseth, Sverre Hendseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med granulerte aluminiumspanner. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen har bygningsdeler både fra byggeår og senere oppgraderinger. Flere komponenter er modernisert etter opprinnelig byggeår, men det er også deler som bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet levetid, og vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden fremover. Det er registrert enkelte avvik som krever strakstiltak, og det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Ny taktekking i regi tidligere eier i 2005. - Rehabilitering og påbygg i 2. og 3. etasje i 2007. - Ny drenering på sør/øst veggen i 2009. - Rehabilitering av 1. etasje med nytt kjøkken, toalettrom og flytting av entrè i 2015. - Stue, kjøkken og soverom i kjeller renoveret etter vannlekkasje i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. Etasje			
BRA-i 79 m²	BRA-e 20 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 63 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, entrè m/trapp, toalettrom, 2 stuer og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e 2 sportsboder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

2. Etasje			
BRA-i 67 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 16 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, stue, bad, kontor og 3 soveorm.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Takterrasse.

Loft			
BRA-i 21 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Kontor, trapperom og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Kjeller			
BRA-i 52 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken, stue, bad, soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 219 m²	BRA-e 20 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 79 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 239 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Oppsummert

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

14

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. TG 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring, saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Bad 2. Etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Gulvets fallforhold er underdimensjonert, hvor det måles en høydeforskjell på ca. 5mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Minimumskravet om høydeforskjell er 25mm.

Bad 2. Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørrking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad 2. Etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Utskifting anbefales på sikt.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Gulvets fallforhold er underdimensjonert hvor det måles en høydeforskjell på ca. 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Våtromsplatene på vegg har en ufagmessig utførelse, med manglende innfesting, tetting og sluttførelse. Overflatene vurderes til å ha over normal bruksslitasje.

Bad hybel - Totalvurdering av fuksøk: Avvik vedrørende tettesjikt (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fukskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Visuell kontroll viser noe riss/sprekker i pipemur. Selger informerer om at det foreligger en anbefaling om piperehabilitering, da pipen er av eldre datering og at den er brukt med oljefyring. For ytterligere informasjon, kontakt selger. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller 2. Etasje: Det er målt høydeavvik på ca 35 mm over 2,5 meter. Avviket overstiger anbefalte toleranser, men vurderes som vanlig for bygningens alder og konstruksjonsmetode. Det er ikke observert tegn til konstruksjonssvikt.

Toalettrom: Rommet mangler avtrekksmulighet, det er kun etablert tilluft mellom dørblad og terskel. Toalettet mangler drensåpning/lekkasjevakt. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning eller lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende tettehylse på vanntilførselen og manglende lekkasjesikkring. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Kjøkken hybel: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjernet lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

VVS: Enkelte deler av vannførende installasjoner er modernisert i senere tid, men eldre deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Det registreres rust/korrosjon på innvendig stoppekran etablert i inspeksjonsluke på bad i kjeller. Korrosjon kan føre til nedsatt funksjon eller svikt/lekkasje over tid. - Toalettrom i 1. etasje mangler avtrekksmulighet, etablering anbefales.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende utførelse vedrørende rommets tettesjikt. Det er etablert flere inspeksjonsluker i våt sone, samt at det registreres manglende tettedetaljer i overgang fra gulvets tettesjikt til våtromsplater på vegg. Rommets tettesjikt påregnes oppgradert før videre bruk og for å tilfredsstille krav om utførelse og tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

1

Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon for store deler av oppgraderinger utført i selgers eiertid. For enkelte arbeider er dokumentasjon imidlertid ikke fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
06.01.2026

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger kun byggegodkjente tegninger for kjeller og 1. etasje i kommunens arkiv. Dagens planløsning i 2. og 3. etasje er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen. Siste godkjente bygningstegninger for kjeller er fra 05.02.2024 og for 1. etasje er fra 05.08.2024, følgende avvik/ endringer er funnet:
- Gang/bod i kjeller etasjen er etter dagens bruk innredet som kjøkken.

Det opplyses om at bruksendring mellom P-rom og S-rom er søknadspliktige tiltak og må godkjennes av kommunen før rommet kan tas i bruk.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt:
- Brukstillatelse, datert 15.05.1953.
- Ferdigattest for tilbygg og ombygging, datert 20.12.2015.
- Ferdigattest for riving av garasje og bygging av ny carport , datert 20.12.2015.
- Godkjent bruks- og fasadeendring av kjeller, datert 23.02.2024.
- Ferdigattest for bruks- og fasadeendring av kjeller, datert 06.03.2025.

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

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

3

Grunnmur / fundamenter

TG 2



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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig kontroll av innvendige tilgjengelige flater for å kontrollere registrerte riss/sprekker anbefales.

Levetid:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

4

Drenering

TG 2



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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny drenering på sør/øst veggen i 2009.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det registreres bruk av grunnmursplast i lysgraver for kjellervinduer. Topplist er fraværende.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plåsten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av topplist hvor denne mangler.

Levetid:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

5

Rom under terreng

TG 2

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Fritt eksponert grunnmur i bod under trapp, øvrige vegger er påforet.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres saltsalg på fritt eksponert grunnmur.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking og innvendig inspeksjon på soverom. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Luftespalter på vinduer og lurer på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring, saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0



6

Yttervegger / fasader

TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om ny kledning på alle vegger i 2015.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

7

Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdører
Balkongdør med 2-lags glass.
Innvendige lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2014

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av enkelte innvendige dører.
Det anbefales bytting av baderomsdør i 2. etasje da denne har svellinger/fuktskader.

Levetid:

ⓘ

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

ⓘ

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

17/37

112

HANS FINNES GATE 37A

8

Takterrasse

TG 1

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

Type:

Takterrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 93cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.
Underliggende tekking er ikke kontrollert grunnet snøforhold og etablert terrassedekke, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes. Ved inspeksjon av innvendig himling under terrassen ble det ikke registrert tegn til svikt eller fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

ⓘ

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

18/37

PROAKTIV.NO

113

9

Takkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

10

Taktekking og beslag

TG IU

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at taket på hovedbygget ble tekket på nytt i 2005 av tidligere eier, og at taket på påbygget ble tekket i 2007.

Inspisert fra:

Taktekking:

Granulerte aluminiumspanner

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Levetid:

!

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

11

Takrenner og nedløp

TG 1

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

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

12

Bad 2. Etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Gulvets fallforhold er underdimensjonert, hvor det måles en høydeforskjell på ca. 5mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Minimumskravet om høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

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

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

TG 2

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett og badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av slukene. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørrking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

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

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Utskifting anbefales på sikt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:

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

Bilde



HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

13

Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flis og våtromsplater på vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at badet ble renover i 2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er etablert flere inspeksjonsluker i våt sone, samt at det ikke er en forskriftsmessig utførelse på overgang mellom gulvets og veggens tettesjikt. Våtromsplatener er stedvis løse i bunn, samt at hjørnelister ikke er forskriftsmessig festet. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under krav om minimum 25mm høydeforskjell.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Gulvets fallforhold er underdimensjonert hvor det måles en høydeforskjell på ca. 10mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Våtromsplatene på vegg har en ufagmessig utførelse, med manglende innfesting, tetting og slutførelse. Overflatene vurderes til å ha over normal bruksslitasje.

Levetid:

- ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⓘ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet manglende vedlikehold av sluket, ble inspeksjon begrenset.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende utførelse vedrørende rommets tettesjikt. Det er etablert flere inspeksjonsluker i våt sone, samt at det registreres manglende tettedetaljer i overgang fra gulvets tettesjikt til våtromsplater på vegg. Rommets tettesjikt påregnes oppgradert før videre bruk og for å tilfredsstille krav om utførelse og tetthet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

- Levetid:
- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
 - Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
 - Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
 - Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

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

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

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

Kommentar:
Det er utført en innvendig inspeksjon via etablert inspeksjonsluker bak dusjkabinett. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Avvik vedrørende tettesjikt (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt må påregnes oppgradert før videre bruk og for å tilfredsstille krav om tetthet.

14

Piper / ildsteder

TG 2



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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Visuell kontroll viser noe riss/sprekker i pipemur.

Selger informerer om at det foreligger en anbefaling om piperehabilitering, da pipen er av eldre datering og at den er brukt med oljefyring. For ytterligere informasjon, kontakt selger. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

15

Etasjeskiller 2. Etasje

TG 2



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Internt på innredet stue m/trapp måles et høydeavvik på ca 35mm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er målt høydeavvik på ca 35 mm over 2,5 meter. Avviket overstiger anbefalte toleranser, men vurderes som vanlig for bygningens alder og konstruksjonsmetode. Det er ikke observert tegn til konstruksjonssvikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

17	Trapp
Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.	
Plassering av trapp Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.	
Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)? Nei	
Kommentar: Trappen er i lukket utførelse og mangler rekkverk. Dette gir økt fallrisiko, og ferdsel i trappen anbefales derfor ikke av sikkerhetsmessige hensyn. Etablering av rekkverk anbefales.	

18	Trapp
Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.	
Plassering av trapp Trappen går fra 2. etasje til 3. etasje.	
Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)? Ja	
Kommentar: Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.	

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

19	Toalettrom	TG 2	
Totalvurdering			
Kommentar: Rommet mangler avtrekksmulighet, det er kun etablert tilluft mellom dørblad og terskel. Toalettet mangler dreinsåpning/lekkasjevakt. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreinsåpning eller lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.			

20	Kjøkken	TG 2	
Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.			
Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei			
Fungerer avtrekk over stekesone? Ja			
Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.			
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog med profilerte fronter av eik og benkeplate av stein.			
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn			
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Ja			
Kommentar: Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.			
Totalvurdering av kjøkken			
Kommentar: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.			
Tilstandgraden settes på bakgrunn av manglende tettehylse på vanntilførselen og manglende lekkasjesikring. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.			
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Etablering av tettehylse anbefales for å føre eventuelt lekkasjevann til korrekt sted.			
Levetid:			
 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.			

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

21

Kjøkken hybel

TG 2

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Selger informerer om at denne er defekt.
Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at kjøkkenet har avtrekksviftge med kullfilter.
Avtrekksvifte med kullfilter er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

22

VVS

TG 2

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at vannledinger var felles tilkoblet med nabo ved overtagelse av huset.
- I 2007 ble vanntilførsel på bad i 2. etasje separert fra nabo og etablert internt.
- I 2015 ble det utført oppgraderinger vedrørende etablering av nytt kjøkken i 1. etasje.
- I 2015 ble det utført oppgraderinger av røranlegget på bad i kjeller.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at det foreligger nedgravd oljetank som er tømt.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Enkelte deler av vannførende installasjoner er modernisert i senere tid, men eldre deler av anlegger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det registreres rust/korrosjon på innvendig stoppekran etablert i inspeksjonsluke på bad i kjeller. Korrosjon kan føre til nedsatt funksjon eller svikt/lekkasje over tid.
- Toalettrom i 1. etasje mangler avtrekksmulighet, etablering anbefales.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet i kjeller, samt toalettrom i 1. etasje.

Levetid:

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

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

- Selger informerer om:
- Flytting av sikringsskap fra 1. etasje til kjeller i 2007.
 - Nye kurser i sikringsskap i 2015.
 - Nye kurser i sikringsskap i 2024.
 - Nye spotter over inngangsparti i 2024.
 - Nye spotter på bad i 2. Etasje i 2024.
 - Nye lys på kontor i 3. Etasje i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende utførte el-arbeider i 2007 og 2024 foreligger. Samsvarserklæringer for øvrige arbeider er fraværende.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Løse kontakter og ledninger funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om problemer med sikring tilkoblet platetopp kjøkken i 1. etasje.

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2023 og er tilkoblet i stikkontakt.

HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



HANS FINNES GATE 37 A - 5001/9/0/539/0/0



Energiattest

Adresse Hans Finnes gate 37A, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245411
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182742961
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 539
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

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 1953	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 219 m²	Oppvarmet bruksareal 219 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

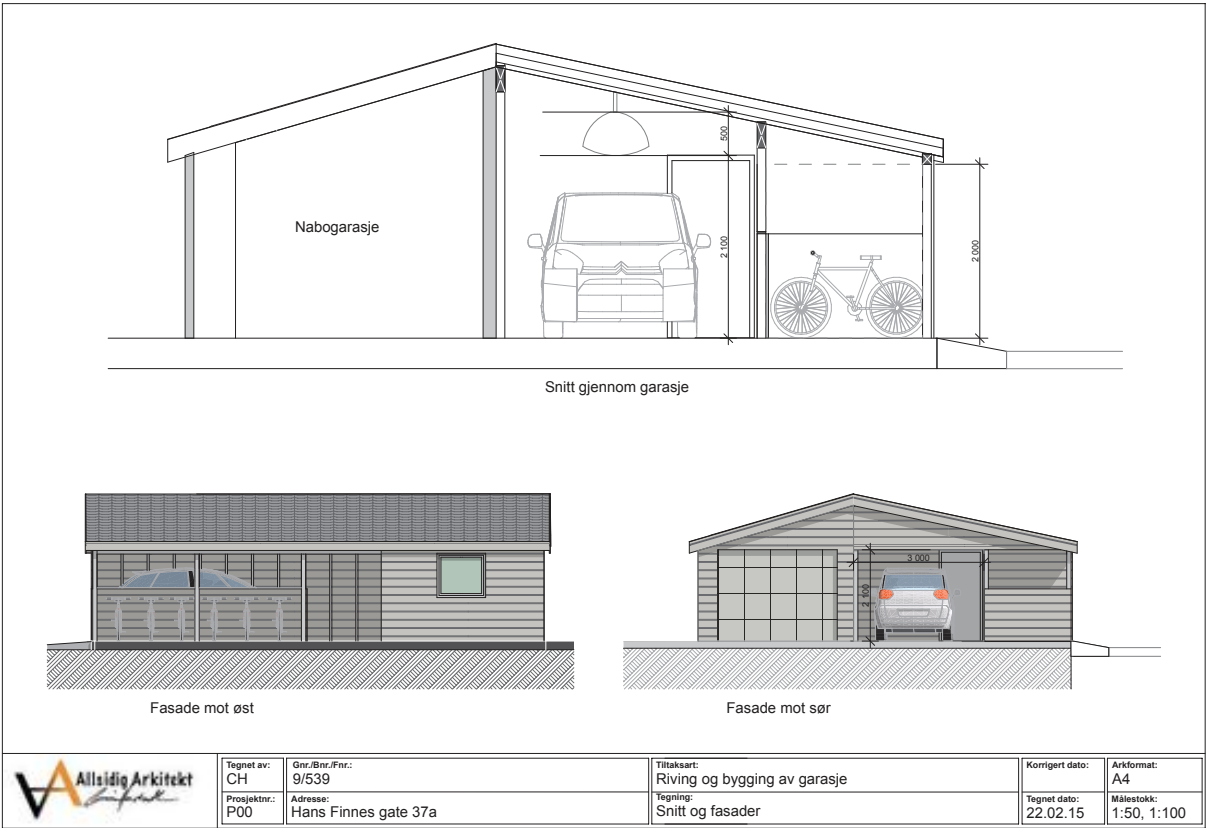
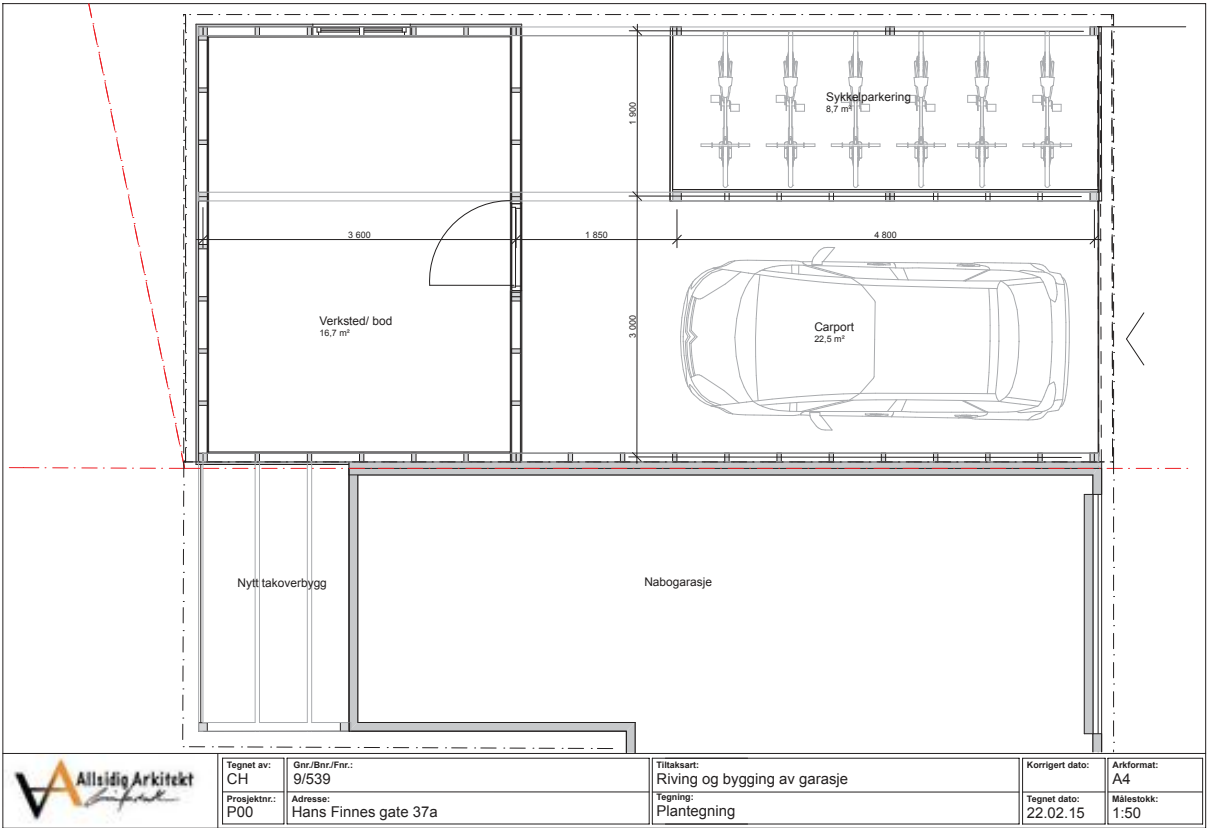
Pr. KVM pr. år
358.31 kWh/m²

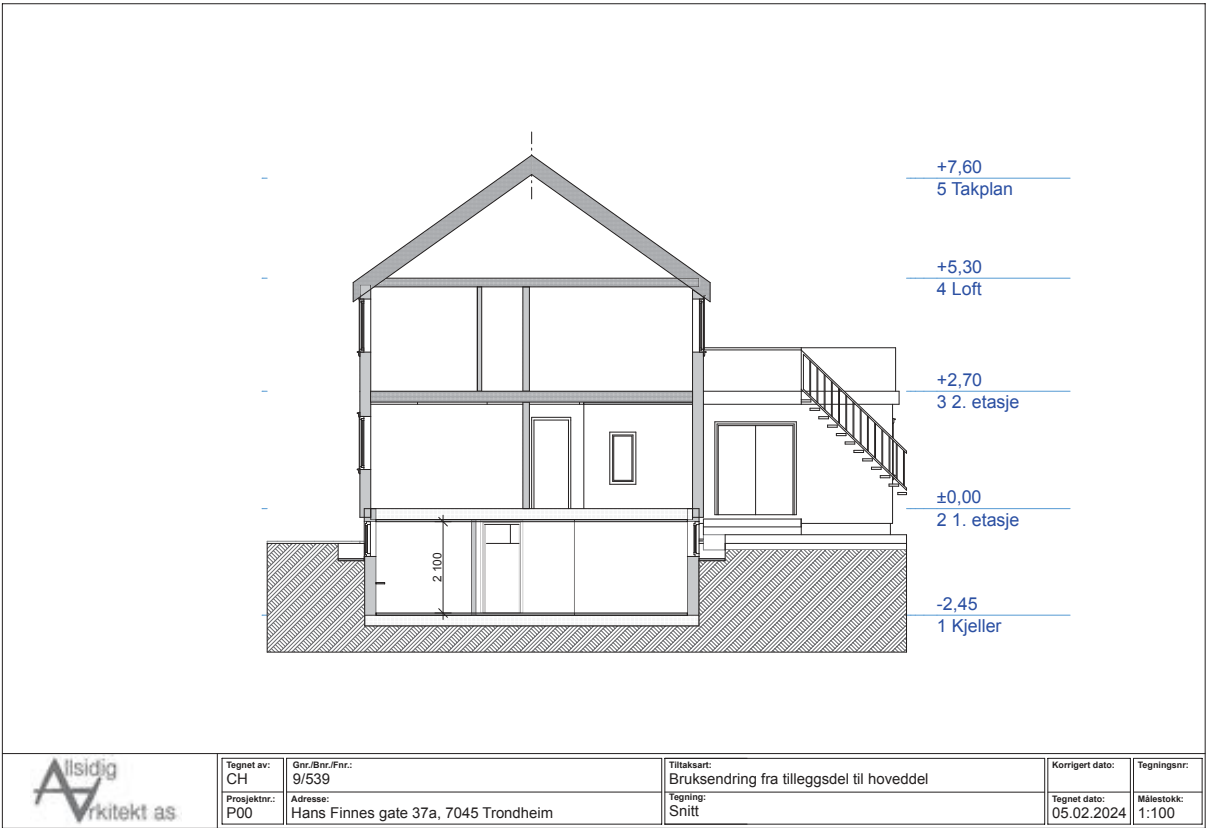
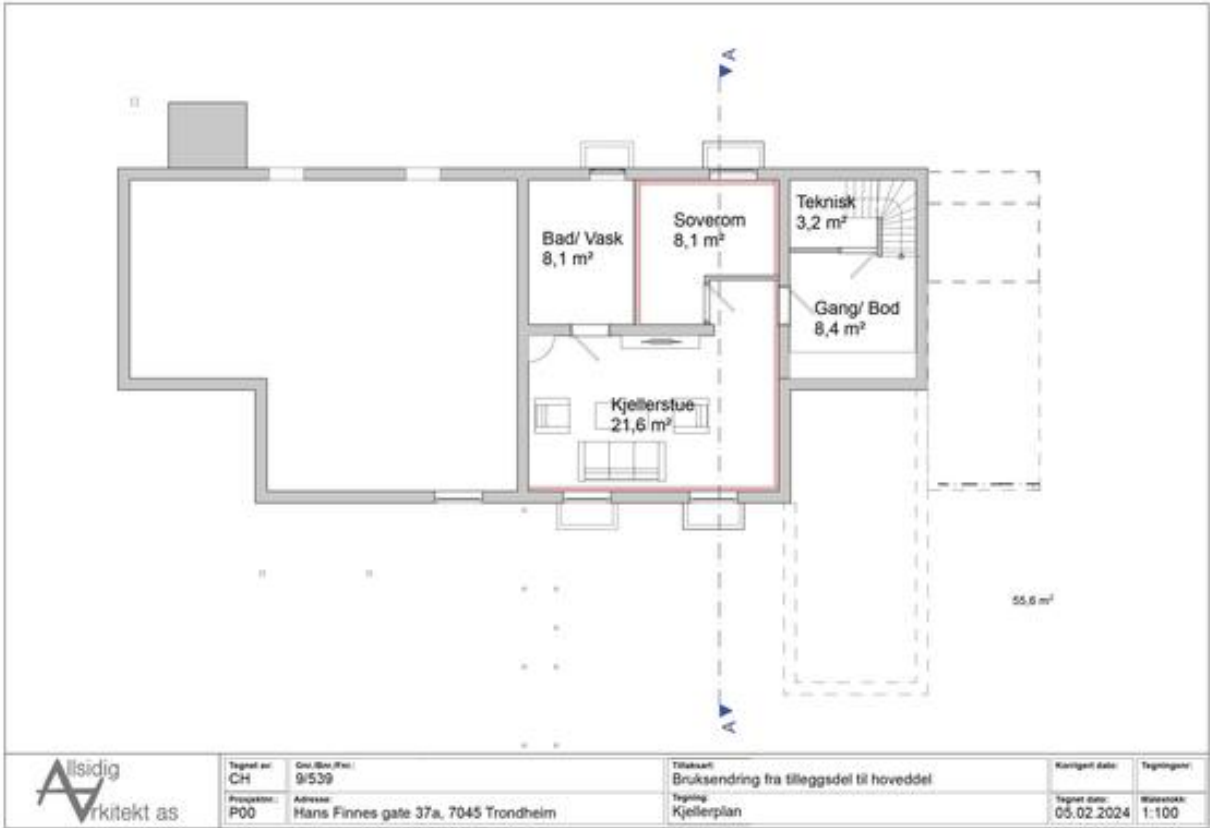
Beregnet levert energi i lokalt klima

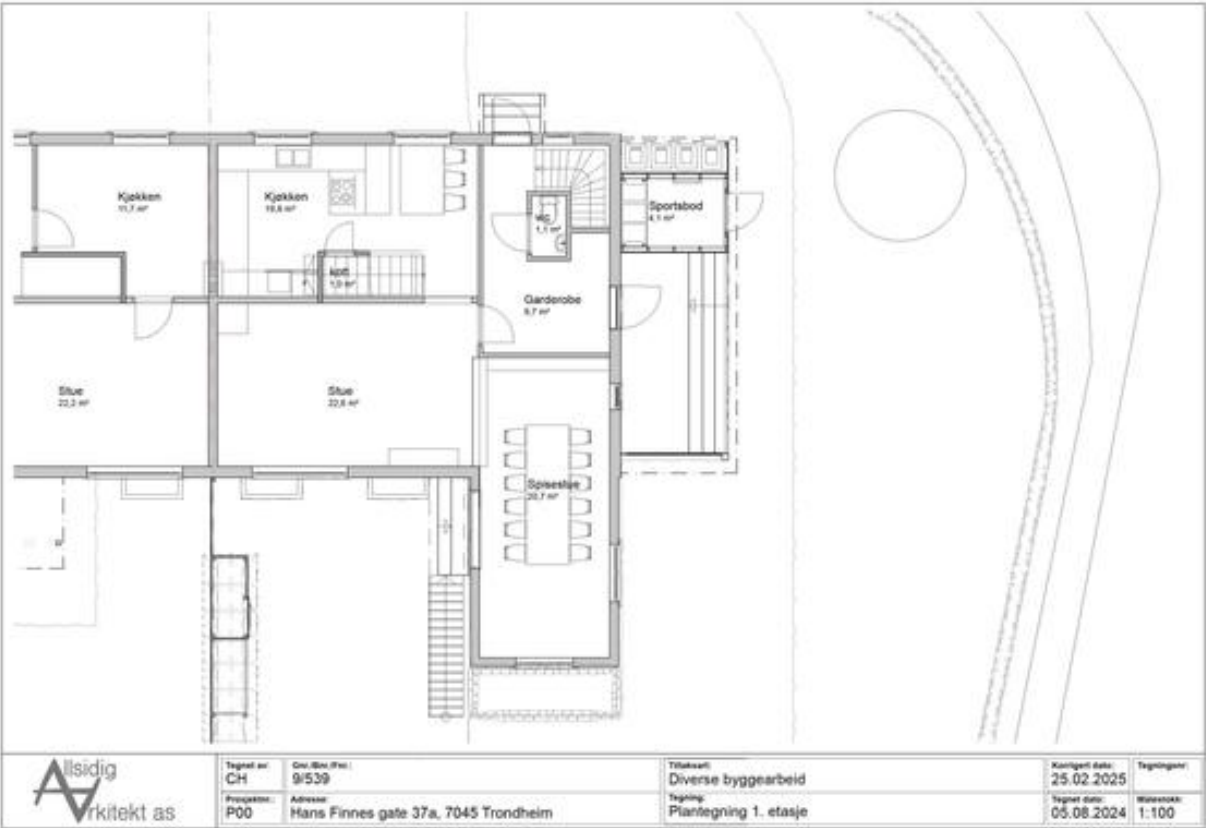
Pr. KVM pr. år 373.25 kWh/m²	Totalt levert pr. år 87126 kWh
--	--









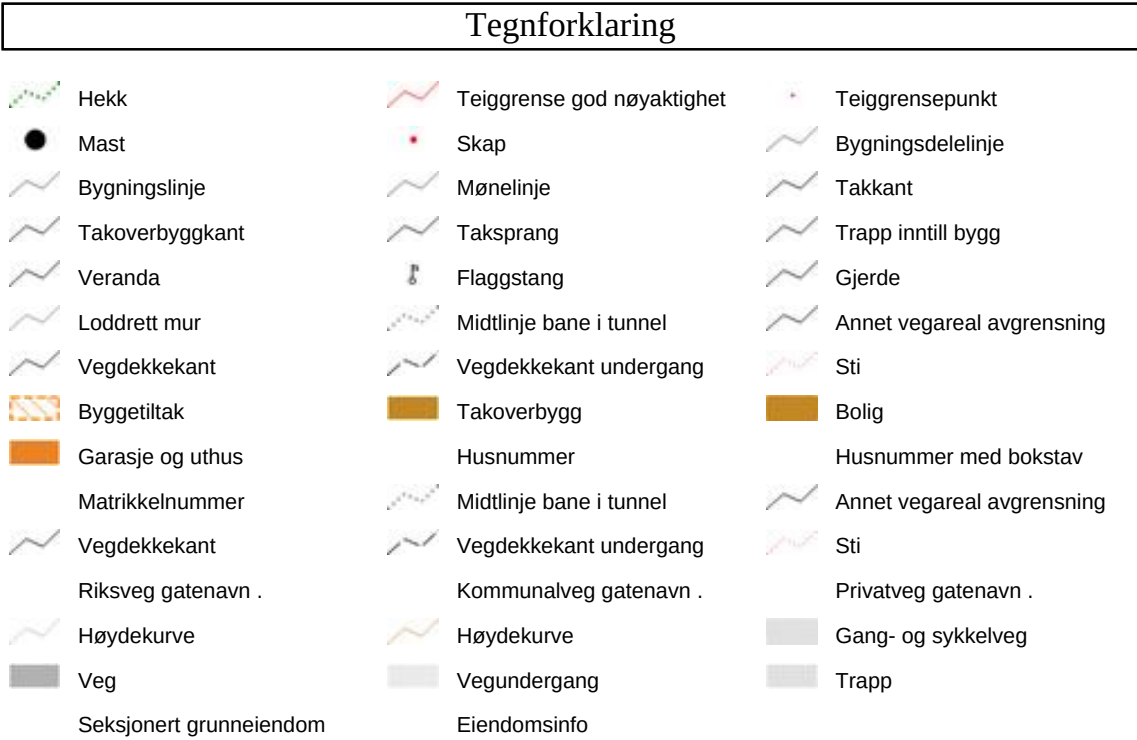


 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 539	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:		Hans Finnes gate 37A 7045 TRONDHEIM			
	Annen info:					



30.12.2025 14:50:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Tidlig ute

Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



Oscar T Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

- Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelen av å kjøpe og selge i samme marked.
- Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
- Du får tilgang til en dedikert eiendoms-megler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
- Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
- Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
- Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Dette er inkludert



Foto og klargjøring når det passer deg:

Du kan velge om en fotograf skal ta 5 bilder nå og resten senere, eller om alle bildene skal tas nå. Dette gjør det enklere å optimalisere i forbindelse med solforhold, vær og årstid. Tidlig ute gir deg også tid til å gi boligen din et forfriskende løft. Trenger du å rydde i hagen? Eller kanskje noen vegger, lister eller karmen hadde hatt godt av et malingsstrøk? Ta klargjøringen når det passer deg.



Gratis verdivurdering:

Du vil få en oppdatert verdivurdering av boligen din – helt gratis. Slik har du bedre oversikt og et finansieringsbevis klart til bruk når drømmeboligen din dukker opp. Ved befaring av boligen din vil megler gå gjennom boligen, forklare salgsprosessen og gi deg en muntlig prisantydning.



Salg og kjøpsrådgiving:

En dedikert eiendomsmegler veileder deg gjennom hele prosessen, kommer med erfaringsbaserte råd og påser at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene. Siden megler og takstmann kommer tidlig på banen har du gode muligheter til å øke boligens verdi. I tillegg påser megler at du føler deg trygg og ivare tatt gjennom hele prosessen. Vi hjelper deg også gjerne med boligkjøperrådgiving og strategi i budrunden når du endelig har funnet drømmeboligen.



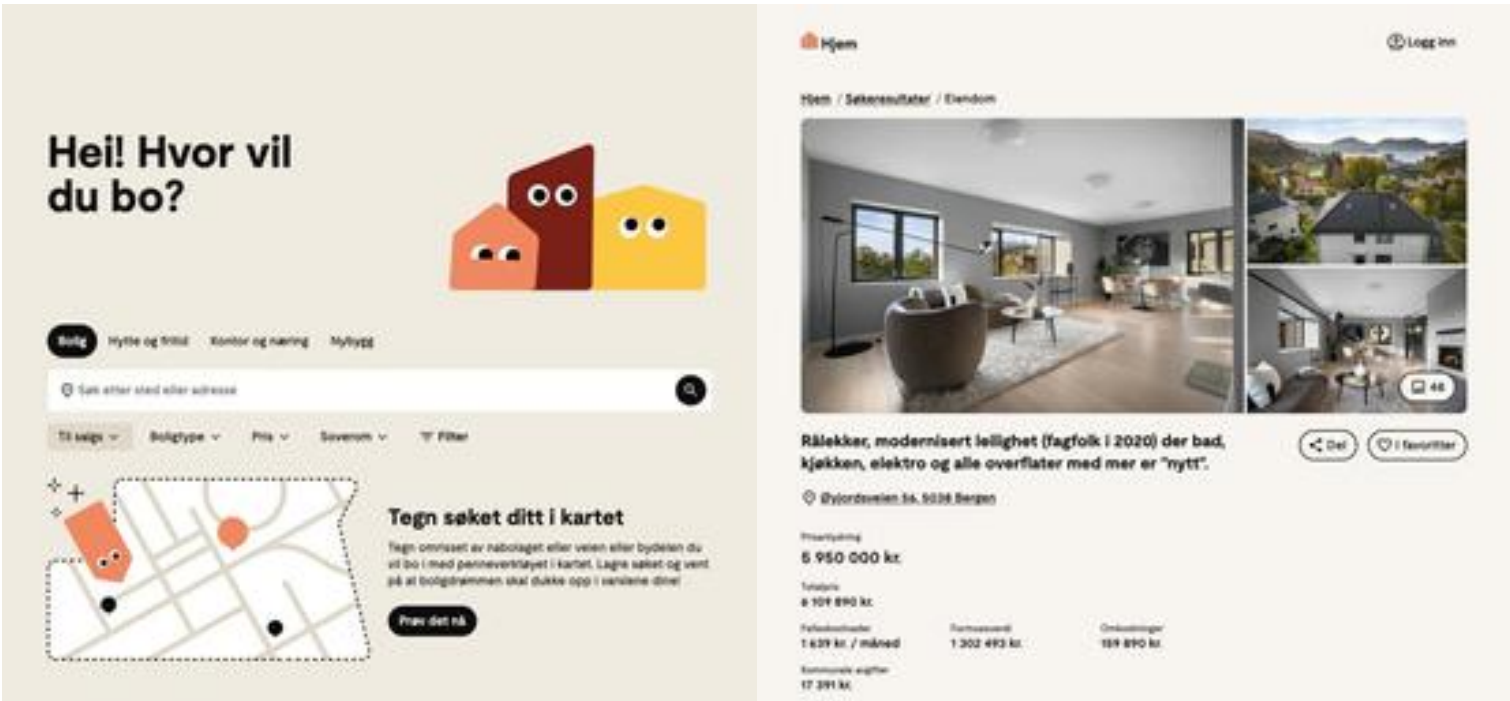
Varsling til potensielle kjøpere:

Vi varsler potensielle kjøpere som har vist interesse for din type bolig om at boligen snart legges ut for salg. Her tar vi utgangspunkt i egne registre sortert på område. Interessenter holdes også oppdatert når salget nærmer seg.



Skann koden
for å lese mer
om Tidlig ute.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



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.



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 henvedelse. 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

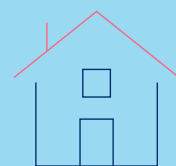
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hans Finnes gate 37A, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 539, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1320260109
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

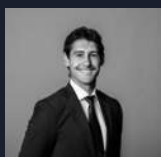
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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





proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS

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