

# PROAKTIV



Innholdsrik eiendom  
med stort  
utleiepotensiale

RØNNINGSBAKKEN 27



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



## STRINDHEIM/PERSAUNET

Her bor du med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til Sirkus shopping og Lade som kan by på både turstier og shopping. Nært flere studiesteder!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rønningsbakken 27, 7045 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 9, bnr. 191, i TRONDHEIM kommune

**Prisantydning:** 17.000.000,-

**Omkostninger:** 443.990,-

**Totalpris:** 17.443.990,-

**Kommunale avgifter:** 67.916,- per år

**Boligtype:** Flermannsbolig

**Byggeår:** 1989

**Rom/soverom:** 23/18

**BRA:** 572 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 572 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Eiendommen har to parkeringsplasser i garasje. Biloppstillingsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 967.8 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje D.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
52	57	122	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..”

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

“Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg”

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

“Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! ”

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

“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.”

**Partner/Jurist/Megler:** Mads Kirkeslett



**Partner/Jurist/Megler**  
**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
**Mobil:** 970 59 235  
**E-post:** mk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Trondheim Sentrum  
Telefon: 73 55 22 99  
Pacta Eiendom AS  
Org. nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

*Mads Kirkeslett*  
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# STRINDHEIM/PERSAUNET

**Kommune:** TRONDHEIM / **Område:** STRINDHEIM/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

Attraktivt område

Boligen ligger i et tilbaketrukket og familievennlig område, omringet av kjøpesenter, barnehage, studiesteder og med umiddelbar nærhet til bussholdeplass. Boligen ligger innenfor kort gange fra Sirkus shopping som er et kjøpesenter på over 65.000 kvm med rundt 100 butikker. Du finner alt fra matvareforretninger, klesbutikker, frisører og restauranter, og de fleste andre fasiliteter du måtte trenge. Her kan du også oppleve konserter og andre aktiviteter i helgene. Det er også flere treningssentre i umiddelbar nærhet som Impuls, Fresh fitness og 3T. Like ved Sirkus Shopping ligger i tillegg en Rema 1000.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Brian Smiths gate Linje 22	3 min 0.2 km
🚶 Leangen stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.8 km
🚶 Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.7 km

## DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	5 min 0.4 km
Coop Mega Sirkus Shopping	7 min

## VARER/TJENESTER

🛒 Sirkus Shopping	7 min
🏪 Vitusapotek Sirkus Shopping	7 min

## SPORT

🏃 Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	5 min 0.5 km
🏃 Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.7 km
🏃 Impuls Treningssenter Leangen	8 min
🏃 3T-Leangen	12 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Puls Owesens borettslag	5 min
---------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kjøpesenteret City Lade ligger innenfor gangavstand og inneholder et bredt utvalg av butikker, i tillegg til vinmonopol, frisører, apotek, Coop Obs og Coop Obs Bygg, samt flere populære spisesteder. Videre ligger Lade Arena 10 minutter fra leiligheten, hvor det finnes en rekke større varekjeder innenfor møbel-, elektro-, og sportssortiment, som blant annet Rema 1000, Kid, Møbelringen, Apotek 1, Elkjøp og Power.

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

Bredt kollektivtilbud og god infrastruktur med lett adkomst til sentrum m.m.

Det er gode kollektivforbindelser like ved boligen med hyppige bussavganger til og fra sentrum. Flybussen tar kun 25 minutter til og fra Værnes flyplass og videre til din neste reisedestinasjon. Bussholdeplassen ved Strindheim er et knytepunkt i byen, og man kommer seg raskt og enkelt både til og fra sentrum. Det nærmeste stoppet er Dalen Hageby. Det er heller ikke lange veien ut på omkjøringsveien og andre hovedveier for å starte helgeturen til hytta.

Nærhet til fjorden, Ladestien og fine treningsmuligheter  
Ladestien er en flott tursti i idylliske omgivelser langs fjæra i Trondheimsfjorden. Ladestien strekker seg fra Nyhavna/Ladehammeren til Grilstadfjæra, og langs stien ligger flere grøntområder og flere badeplasser som Korsvika, Djupvika og Ringvebukta. Langs stien ligger også flere serveringssteder som Ladekaia, Sponhuset og Flipper. Stien har sin sjarm året rundt og passer godt til flere formål, enten man ønsker å gå en søndagstur eller legge ut på en lengre løpetur.



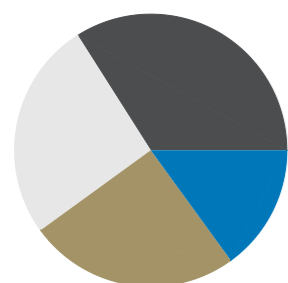
Det er kort avstand til Lade idrettsanlegg og sportsklubben Trygg/Lade. Lade idrettsanlegg er et av byens største idrettsanlegg, med flere ballbaner til ulike formål, garderober, innendørs ballbane og innendørs tennisbaner.

#### Kulturelle tilbud

På Lade skjer det stadig ulike arrangementer og tilbud innenfor kultur, og her finnes noe for enhver smak. På Ringve museum presenteres en historisk reise i musikkens verden. Museet er omkranset av Ringve botaniske hage som er flott å besøke året rundt. Lade kan også by på flere spisesteder. E. C. Dahls Bryggeri ligger på nyhavna nedenfor Ladehammeren og tilbyr omvisninger, ølkurs og ølsmaking. Ved E. C. Dahls Pub og kjøkken serveres det mat og mye god øl, og har raskt blitt et populært sted. Ladekaia er et perfekt sted å gå innom ved en tur langs Ladestien. Her arrangerer de også quizkvelder og konserter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### BOLIGMASSE



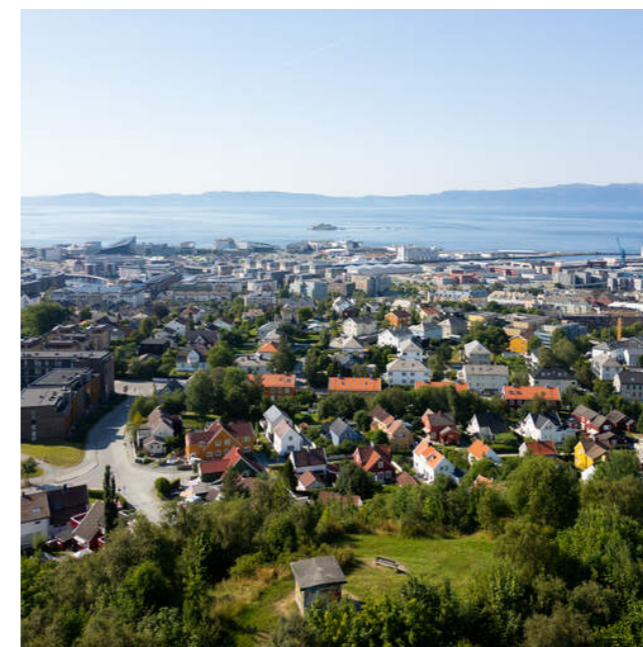
- 26% enebolig
- 25% rekkehus
- 15% blokk
- 34% annet

#### SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	7 min 0,6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	13 min 1,1 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	21 min 1,8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	18 min 1,6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 min 1,8 km
Cissi Klein videregående skole	10 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	5 min 2,4 km

#### BARNEHAGER

Saxenborg barnehage (0-5 år) 37 barn	3 min 0,2 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...) 59 barn	5 min 0,5 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0,7 km



#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

#### Adkomst

Tast inn "Rønningsbakken 27" på din GPS, du vil nå få raskeste veibeskrivelse til eiendommen.  
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL RØNNINGSBAKKEN 27

## Parkering

Eiendommen har to plasser i garasje.  
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

967 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## Byggemåte

Boligen er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 lags glass + 1 lags koblet glass.

## Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 17. februar 2026)



# VELKOMMEN TIL VISNING!

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne og Mads Kirkeslett har den store gleden av å presentere Rønningsbakken 27! En flermannsbolig med god beliggenhet og stor tomt. Eiendommen ligger godt plassert på Persaunet med kort avstand til nærbutikk, bussholdeplass, Sirkus Shopping og Trondheim sentrum.

Tomten er på 967m<sup>2</sup> og er pent opparbeidet med hage, busker, beplantning, støttemurer, belegningsstein og en stor dobbelgarasje som er i tilknytning til boligen. Den ene garasjeplassen er i dag utleid til kr 1.500,- i mnd.

Eiendommen består av totalt 5 utleieenheter med gode planløsninger og et betydelig utleiepotensial.

I kjelleretasjen er det to enheter:

Enhet 1 er en praktisk leilighet med entré, åpen stue/kjøkken-løsning, ett soverom, bad og to boder.

Enhet 2 er en romslig enhet med entré, fire soverom, åpen stue/kjøkken-løsning, dusjrom, separat toalett og vaskerom.

I 1. etasje finner man:

En stor hovedenhet med entré, romslig stue med peis, separat kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, ekstra toalett, bod og balkong.

I 1. etasje på halvplan finner man:

Egen hybelenhet med fire soverom, kjøkken, bad, toalett og balkong.

I 2. etasje er det en stor boenhet bestående av entré, stue, separat kjøkken, fem soverom, vaskerom, ekstra toalett og bod. Enheten har to balkonger der en er tilknyttet et soverom.

Eiendommen fremstår som godt tilrettelagt for utleie, med flere store enheter og fleksible løsninger som gir gode leieinntektsmuligheter.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 208 kvm

Total BRA: 208 kvm

1. etasje

BRA-i: 224 kvm

Total BRA: 224 kvm

2. etasje

BRA-i: 140 kvm

Total BRA: 140 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 15 kvm

2. etasje: 13 kvm

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



# STUE

FYLL INN DINE



## Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG0: 16  
TG1: 13  
TG2: 36  
TG3: 0  
TGIU: 2

Følgende punkter er vurdert til TG2:

- Drenering: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Støttemur: TG2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.
- Rom under terreng: TG2 er satt med bakgrunn i kapillært opptrekk fra grunn samt feil oppbygning på deler av kjellervegger med dampsperre.
- Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje (adkomst stue): TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på tekking til balkong.
- Balkong, terrasse, platting: Balkong halvplan (adkomst soverom): TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på tekking til balkong.
- Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører: TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad og behov for vedlikehold/ tiltak.
- Yttervegger: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset/ manglende lufting av panel.
- Takkonstruksjon og loft: Kaldloft: TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker og behov for tilsyn/ytterligere undersøkelser.
- Takkonstruksjon og loft: Adkomst 1.etasje/halvplan: TG2 er satt med bakgrunn i utilstrekkelig dampsperre og fuktmerker i gulv til kryploft.
- Taktekking: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning: TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad.
- Kjøkken: 2. etasje - Overflater og innredning: TG2 er satt med bakgrunn i fuktskader i parkett.
- Toalettrom: Halvplan 1. etasje: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.
- Toalettrom: 2. etasje: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.



- Toalettrom: Kjeller: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.  
 - Avløpsrør: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid.  
 - Ventilasjon: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på mekanisk avtrekksmotor etablert på loft.  
 - Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater: TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv og svartesopp i silikon.  
 - Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.  
 - Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr: TG2 er satt på slitt innredning.  
 - Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Våtrom: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og behov for ytterligere undersøkelser.  
 - Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Overflater: TG2 er satt med bakgrunn i manglende sluk på deler av areal og påvist svartesopp.  
 - Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.  
 - Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Sanitærutstyr: TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad til innredning.  
 - Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater: TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv og misfarging i himling.  
 - Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

- Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Overflater: TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv.  
 - Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
 - Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Ventilasjon: TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på vaskerommet.  
 - Våtrom: Dusj kjeller - Overflater: TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv.  
 - Våtrom: Dusj kjeller - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
 - Vaskerom (kjeller): TG2 er satt med bakgrunn i manglende sluk og ventilering.  
 - Kjølerrum: TG2 er satt med bakgrunn usikker oppbygning og fuktutsatt konstruksjon.  
 - Garasje: TG2 er satt på skade gipsplater mot boligdel.

Følgende punkter er vurdert til TGIU:  
 - Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje (adkomst soverom): TG-IU er satt med bakgrunn i manglende adkomst.  
 - Skorstein over tak: TG-IU er satt med bakgrunn i snødekte flater.

Lovlighet:  
 - Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:  
 Opprinnelig arbeidsrom ved halvplan i 1. etasje er avdelt til to soverom.

Tre soverom og to stue/kjøkken er etablert der godkjente tegninger angir hobbyrom. Nordre kjøkken/stue er i tillegg utvidet med et rom som kun er godkjent som bod, uten at det er søkt om bruksendring. Hobbyrom er til informasjon areal kommunen har godkjent for varlig opphold. Det gjøres likevel oppmerksom på at omgjøring av hobbyrom til kjøkken og soverom er søknadspliktig og endringen er ikke oppdatert i byggesaken, selv om Trondheim kommune opplyser at hobbyrom er godkjent som rom for varig opphold. Det er i tillegg etablert et bad i søndre del av kjeller, uten at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom, noe som i utgangspunktet ikke er et søknadspliktig tiltak. Men det gjøres oppmerksom på at det er usikkert om dette er å betrakte som en hyblifisering, selger opplyser for øvrig at boligen er utenfor hyblifiseringsområdet. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser om dagens bruk krever en søknad om bruksendring.

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

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

Det er ikke etablert vindu på stue/ kjøkken i kjeller og rommene opprettholder ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: nnvendig trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Hovedtrapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Taktekking: Det er bestilt takstmann til å undersøke tak i april. Selgere har ikke opplevd problemer med taktekkningen og det har ikke vært antydninger til svikt.

#### Oppvarming

Elektrisk.  
 Vedfyring.  
 Varmepumpe.

#### Energimerke

Oransje D

#### Info strømforbruk

Ca. 55.422 kWh pr år.

# 1.ETASJE LEILIGHET 1

Leilighet 1 er en stor hovedenhet med entré, romslig stue med peis, separat kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, ekstra toalett, bod og balkong.







# HALVPLAN HYBELENHET 2

Egen hybelenhet med fire soverom, kjøkken, bad, toalett og balkong.





## 2.ETASJE

I 2. etasje er det en stor boenhet bestående av entré, romslig stue, separat kjøkken, fem soverom, vaskerom, ekstra toalett, bod og to balkonger.





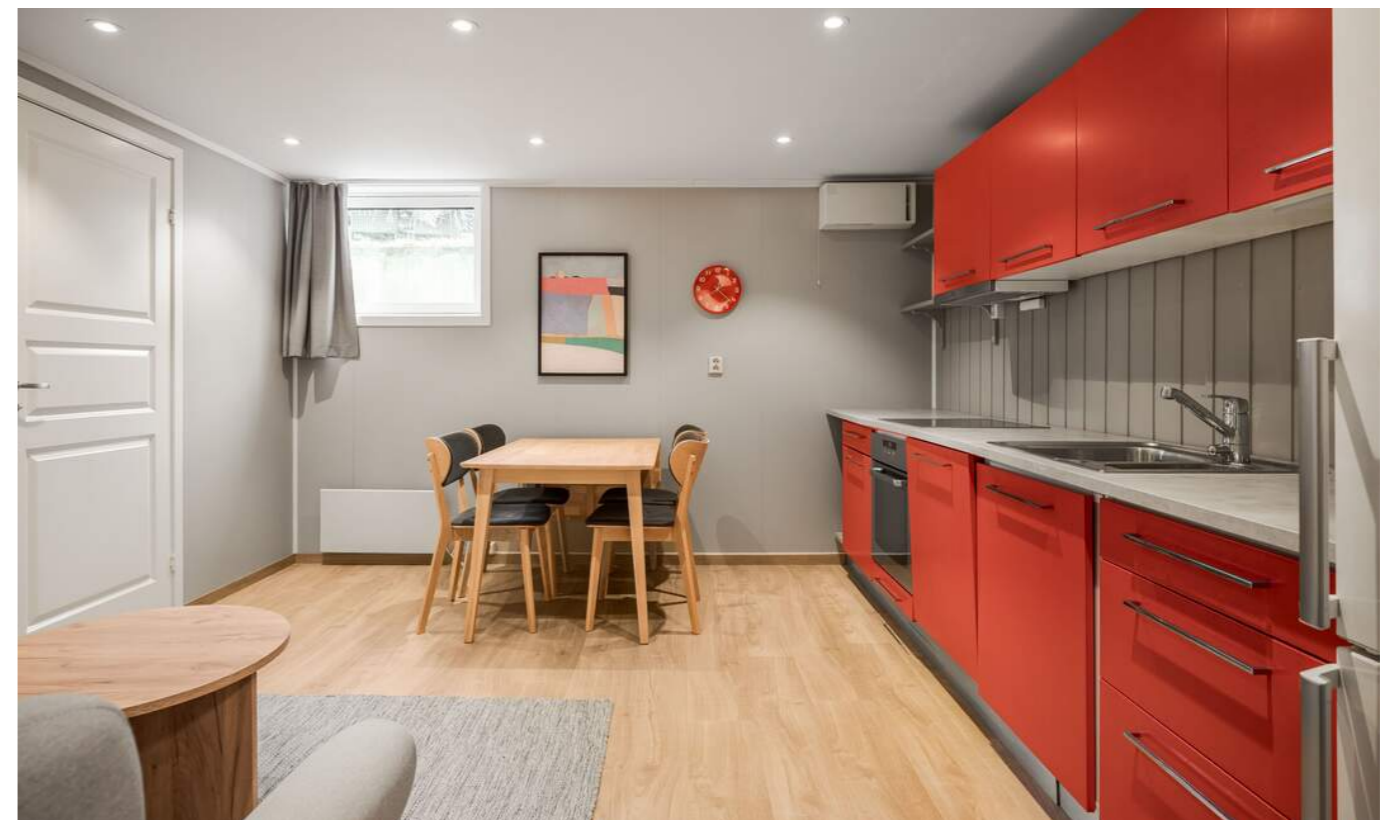






# KJELLER LEILIGHET 1

Leilighet 1 er en praktisk leilighet med felles entré til to leiligheter, åpen stue/kjøkken-løsning, ett soverom, bad og to boder.





# KJELLER HYBELENHET 2

Enhet 2 er en romslig enhet med entré, fire soverom åpen stue- og kjøkkenløsning, dusjrom, separat toalett og vaskerom.







# PLANSKISSER

Rønningsbakken 27  
1. Etasje



Rønningsbakken 27  
2. Etasje



## PLANSKISSER

Rønningsbakken 27  
Kjeller



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

8.047.735,- for 2026

### Formuesverdi sekundær

17.925.335,- for 2026

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

67.916,- for 2025

### Eiendomsskatt

12.929,-

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning er gjort av skatteetatens boligkalkulator.

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

### Andre utgifter

Antatt faste løpende kostnader for denne boligen er kommunale avgifter, strøm, forsikring, innboforsikring, kabel TV og internett.

### Diverse

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Det er muligheter for å kjøpe aksjeselskapet som eier eiendommen dersom dette er ønskelig. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en byggetillatelse for nybygg over to etasjer med halvplan, datert 18.08.1987. Eiendommen er ikke seksjonert. I eiendomsregisteret er den registrert med 3 enheter.

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.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

- Erklæring, tinglyst 10.07.1973 med dagboknr. 09553: Undertegnede av eiendommen Rønningsbakken 27, gnr 9 bnr 191, erklærer følgende bindende for undertegnede og senere eiere av eiendommen: Avløpsledning fra bolig på eiendommen Lauritz Jenssens gate 12, gnr 9 bnr 384, tillates lagt på undertegnede eiendom ca 15 m inn fra eiendommens sydvestre hjørne, for der å tilknyttes eiendommens spillvannsledning.

- Jordskrifterett, tinglyst 08.03.2002 med dagboknr. 4709: Grensa mellom gnr.9/190 og gnr.9/191 skal gå fra omforent kommunalt nedsatt grensemerke mellom gnr.9/190-9/191 og 9/361 i rett linje til nytt nedsatt grensemerke i omforent punkt mot veien. Plassering av garasje skal ikke skje nærmere enn 70 meter fra grense.

- Bestemmelse om vann/kloakkledninger, tinglyst 07.08.1917 med dagboknr. 900136:

Bestemmelse om rett for omliggende eiendommer til vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over denne eiendommen.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for E6-øst Nidelv bru Grillstad, delplan 3, Strindheim-/Gildheimsområdet med planid R1170a, datert 18.01.2006. Den er også regulert av reguleringsplan med for de østlige og sydlige bydeler med tilstøtende byggebelte med planid R0306, datert 12.06.1914. Det bør også nevnes reguleringsplan under arbeid for Persaunvegen med planid r20220006.

For øvrig ligger eiendommen i byggesone 2, regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Selger har undersøkt muligheter for utvikling av eiendommen, herunder boligprosjekt. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Adgang til utleie

Flermannsbolig som er tilrettelagt for utleie, bestående av totalt 5 separate utleieenheter (hybler/leilighetsdeler), med samlet 18 soverom. Eiendommen fremstår som en utleieeiendom med potensial for høy leieinntekt, og er organisert med flere selvstendige enheter internt i hovedbygget.

De aller fleste leiekontrakter utgår 30.07 som følge av at man opererer med 1. års kontrakter. Alle leietagere får tilbud om forlengelse av kontrakten. Samlet årlig leieinntekt er med dagens kontrakter ca 1 550 000,- pluss strøm.

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

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

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det har vært tilsyn i 2024 uten avvik. Se takstrapport.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

17 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
425 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
426 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
443 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
17 426 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
17 443 990,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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 opp til 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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.

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 150.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.039,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrift, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

## Kjerneinformasjon

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

### 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.

### Eier

Storsola AS

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



# Egenerklæring

Rønningsbakken 27, 7045 TRONDHEIM

31 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rønningsbakken 27	Rønningsbakken 27	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

## Informasjon om selger

Selger

Eidissen, Willy

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

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

Inntet å melde ut over takst

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 1

Side 2

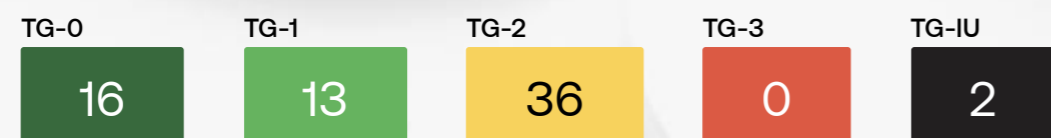


# Rønningsbakken 27 7045 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig  
Byggeår: 1989  
BRA: 572 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 572 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 9 BNR: 191

Espen Sivertsen  
Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no  
99244251

Rønningsbakken 27  
7045 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39875>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Støttemur	TG2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.
Rom under terreng	TG2 er satt med bakgrunn i kapillært opptrekk fra grunn samt feil oppbygning på deler av kjellervegger med dampserre.
Balkong, terrasse, plattning: Balkong 2.etasje (adkomst stue)	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på tekking til balkong.
Balkong, terrasse, plattning: Balkong halvplan (adkomst soverom)	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid på tekking til balkong.
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører	TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad og behov for vedlikehold/ tiltak.
Yttervegger	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset/ manglende lufting av panel.
Takkonstruksjon og loft: Kaldloft	TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker og behov for tilsyn/ ytterligere undersøkelser.
Takkonstruksjon og loft: Adkomst 1.etasje/ halvplan	TG2 er satt med bakgrunn i utilstrekkelig dampspærre og fuktmerker i gulv til kryploft.
Taktekking	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad.
Kjøkken: 2. etasje - Overflater og innredning	TG2 er satt med bakgrunn i fuktskader i parkett.
Toalettrom: Halvplan 1. etasje	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.
Toalettrom: 2. etasje	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.
Toalettrom: Kjeller	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på rommet.
Avløpsrør	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid til opplegg av eldre årgang.
Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på mekanisk avtrekksmotor etablert på loft.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv og svertesopp i silikon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	TG2 er satt på slitt innredning.
Våtrom: Vaskerom 1. etasje - Våtrom	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og behov for ytterligere undersøkelser.
Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i manglende sluk på deler av areal og påvist svertesopp.
Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje) - Sanitærutstyr	TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad til innredning.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv og misfarging i himling.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv.
Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom 2. etasje - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i begrenset avtrekk på vaskerommet.
Våtrom: Dusj kjeller - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv.
Våtrom: Dusj kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Vaskerom (kjeller)	TG2 er satt med bakgrunn i manglende sluk og ventilering.
Kjølerom	TG2 er satt med bakgrunn usikker oppbygning og fuktutsatt konstruksjon.
Garasje	TG2 er satt på skade gipsplater mot boligdel.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje (adkomst soverom)	TG-IU er satt med bakgrunn i manglende adkomst.
Skorstein over tak	TG-IU er satt med bakgrunn i snødekte flater.

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Opprinnelig arbeidsrom ved halvplan i 1. etasje er avdelt til to soverom.

Tre soverom og to stue/kjøkken er etablert der godkjente tegninger angir hobbyrom. Nordre kjøkken/stue er i tillegg utvidet med et rom som kun er godkjent som bod, uten at det er søkt om bruksendring. Hobbyrom er til informasjon areal kommunen har godkjent for varlig opphold. Det gjøres likevel oppmerksom på at omgjøring av hobbyrom til kjøkken og soverom er søknadspliktig og endringen er ikke oppdatert i byggesaken, selv om Trondheim kommune opplyser at hobbyrom er godkjent som rom for varig opphold.

Det er i tillegg etablert et bad i søndre del av kjeller, uten at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom, noe som i utgangspunktet ikke er et søknadspliktig tiltak. Men det gjøres oppmerksom på at det er usikkert om dette er å betrakte som en hyblifisering, selger opplyser for øvrig at boligen er utenfor hyblifiseringsområdet. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser om dagens bruk krever en søknad om bruksendring.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Det er ikke etablert vindu på stue/ kjøkken i kjeller og rommene opprettholder ikke dagens krav til rom for varig opphold.

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

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

Hovedtrapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2026

Rapportdato  
24.2.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Storsola AS v Lars Abrahamsen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Espen Sivertsen Telefon: 99244251  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: espen@tft.no  
Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende forsikring



#### Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

### Informasjon om boligen

Adresse: Rønningsbakken 27, 7045 Trondheim  
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 9 Bruksnr: 191 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1989 - Webmatrikkel  
Boligtype: Bollg

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2 lags glass + 1 lags koblet glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	208	208 Romfordeling: Entre, vaskerom, 4 ganger, kott, bod, kjølerom, 2 stuer/ kjøkken, 5 soverom, bad, dusjrom, toalett og garasje.	0	0	0
1. etasje	224	224 Romfordeling: Vindfang, trapperom, entrè, 2 toalett, vaskerom, kott, stue, 2 ganger, 8 soverom, 2 kjøkken og 2 bad.	0	0	15
2. etasje	140	140 Romfordeling: Trapperom, entrè, toalett, bod, vaskerom, stue, gang, 5 soverom, kjøkken og bad.	0	0	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at det ble utført lokale tiltak i 1995.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Tomten er snedekt og terrengforhold ble ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette anbefales.

Det ble ikke registrert noen fuktverdier som tilsier direkte svikt i utvendig fuktsikring/ drenering, men det gjøres oppmerksom på at drenering med fuktsikring har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes redusert funksjon på fuktsikring/ drenering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner i kjeller for å kartlegge omfang anbefales. Eventuelle tiltak rundt drenering må vurderes deretter.

### 6.2 Grunnmur og fundament

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

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Deler av grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Ved en inspeksjon av tilgjengelige overflater ble ingen skader av konstruksjonsmessig betydning registrert.

### 6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

#### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det er etablert en støttemur i naturstein på eiendommen. På grunn av snø ble ikke støttemur kontrollert og derfor ikke videre vurdert i rapporten.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at rekkverk mangler. Det er ikke etablert rekkverk til støttemur ved utvendig kjellertrapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

### 6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten særlig isolasjon og grunnmursplast/ eventuell slitt samt tynn fuktsperre under gulvstøp. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det avskalling og fukt indikasjoner i kjellergulv.</p> <p>Det ble foretatt hulltaking i kjellerbod og ved kjøkken ved trappeoppgang i kjeller. Ved hulltaking i vegg mot terreng på kjøkken i kjeller, registreres det at påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det ble ikke registrert fuktverdier i områder ved hulltaking.</p> <p>Med bakgrunn i delvis eldre drenering og registrert forhold rundt kapillært opptrekk samt dampspærre i vegg anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner i kjeller for å kartlegge tilstrekkelig tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p> <p>Selger opplyser om tidligere fukt i utlektet vegg til soverom og kjøkken/ stue mot sør i kjeller. Selger opplyser at utforet vegger til alle soverom og kjøkken/ stue mot sør i kjeller ble revet og bygget på nytt med delvis siporex i 2025.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av vegg med dampspærre og jevnlig tilsyn av øvrige kjellerareal anbefales. Eventuelle tiltak må vurderes deretter.	

### 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje (adkomst soverom)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
Det var ikke adkomst til soverom og terrasse på befaringsdagen da dør var avlåst. Det er framlagt skriftlig bekreftelse fra EIK Bygg på at rekkverk er festet tilstrekkelig til husveggen og at det er skrudd sammen horisontale lekter til rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av balkong anbefales og eventuelle tiltak må vurderes deretter.	

### 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje (adkomst stue)

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tekking til balkong ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under terrassebord.	
Det gjøres oppmerksom på at tekking har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser av tekking under terrassebord for å kartlegge tilstanden.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av tekking under terrassebord for å kartlegge tilstanden anbefales.	

### 6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1. etasje

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje og noe behov for vedlikehold ble ingen synlige tegn til skader registrert.	

### 6.8 Balkong, terrasse, platting: Balkong halvplan (adkomst soverom)

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Tekking til balkong ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under terrassebord.	
Det gjøres oppmerksom på at tekking har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser av tekking under terrassebord for å kartlegge tilstanden.	
Det registreres råteskader i rekkverket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av tekking under terrassebord for å kartlegge tilstanden anbefales. Råteskadet trevirke må skiftes.	

## 6.9 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags, 2-lags og koblet vareglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det skiftet 4. stk vinduer i kjeller i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering og det registreres at utvendige karmmer er værslitte. Videre registreres det stedvis svertesopp i innvendige karmmer til vinduer i 1. etasje og følgelig slitte vinduer på innside til vinduer etablert på bad.	
Vrider til terrassedør på soverom på utside ved 1. etasje er fjernet og vrider ved stue er fjernet på utsiden og fungerer ikke på innside. Terrassedør på halvplan tar i karm og er hard i lukkemekanisme.	
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
TG 2 er satt med bakgrunn i høy siltasjegrad, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og jevnlig tilsyn i påvente av utskiftninger anbefales. Tiltak rundt vridere til terrassedører i 1. etasje må påregnes.	

## 6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Videre registreres det enkelte sprekker i nedre del av panel og svertesopp i maling ved takutstikk mot raft. Årsak kan blant annet skyldes manglende vedlikehold samt maling med for dårlig soppdreper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av utvendige fasader samt undertak mot raft.	

## 6.11 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Pipe over tak var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av snø på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser når forholdene ligger til rette anbefales.	

## 6.12 Takkonstruksjon og loft: Kaldloft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Eventuelle svanker eller skjevheter ble ikke kontrollert på grunn av snødekte takflater.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres.	
Ved en inspeksjon på kaldloft registreres det enkelte fuktmerker rundt lufting til kloakk, ventilasjon ført over tak og pipe på loft. Påviste forhold kan blant annet skyldes tidvis inndriv samt tidvis kondensering. Det ble til opplysning ikke registrert noen fuktverdier i områdene på befaringsdagen.	
TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker og behov for tilsyn/ ytterligere undersøkelser.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av utvendige beslag og jevnlig tilsyn av loft anbefales. Eventuelle tiltak må vurderes deretter.	

## 6.13 Takkonstruksjon og loft: Adkomst 1.etasje/ halvplan

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres at dampspærre ikke er tilstrekkelig tettet, noe som kan medføre kondensering i konstruksjon, da varm/ fuktig luft kan ledes ut til kald konstruksjon. Videre registreres det fuktmerker i gulv ved ventilasjonskanal på loft. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser samt jevnlig tilsyn anbefales.	
Utvendig konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres.	
Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon og for inspeksjon av skjulte konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser. Ingen tegn til skader ble registrert på synlige himlingsflater.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Etablerting av tilstrekkelig dampspærre anbefales.
Videre anbefales det ytterligere undersøkelser av utvendige beslag og jevnlig tilsyn av loftsareal for å kartlegge om påviste fuktmekrer er aktive. Ytterligere tiltak må vurderes deretter.

## 6.14 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av taktekkning</b>	<b>TG-2</b>
Taktekking er dekket med snø og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600. Det anbefales ytterligere befarings av taktekkning når forholdene er lagt til rette for det.	
Det foreligger ikke noen informasjon på at taktekkning er skiftet etter byggeåret og taktekkning har oversteget halvparten av forventet brukstid. Med bakgrunn i dette har taktekkning en usikker restlevetid.	
Som nevnt under punkt loft ble det registrert fuktmerker i undertak som blant annet kan skyldes tidvis utettheter i beslag/ tekking. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak må vurderes deretter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert et avvik på ca 20mm i 1 og 2.etasje. Videre registreres det stedvis knirk i gulv.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. For å kartlegge tilstand i bjelkelag må det utføres ytterligere undersøkelser.	

## 6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Det er fremlagt tilsynsrapport for begge leiligheter, datert 29.02.2024 uten anmerkninger. Dette vil vel bety at både adkomst på tak og avstand til tre (parkett) foran peisene i 1. og 2. etg ble akseptert av feievesenet. Selv om dette ble akseptert ved forrige tilsyn anbefales det etablert brannsikket glass/ plate på gulv i front av ildsteder.	
Pipa er ikke kontrollert utvendig over tak på grunn av snø.	

## 6.17 Kjøkken: 1. etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres manglende front til skuffeseksjon og slitte overflater. Videre registreres det slitt parkett på kjøkken.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Med bakgrunn i slitasje grad vil utskiftninger være påregnelig.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.18 Kjøkken: Halvplan 1. etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Kjøkken: 2. etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fuktskader i parkett, spesielt ved kjøleskap. Med bakgrunn i dette vil tiltak være påregnelig.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
I forbindelse med utskiftning av parkett anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge eventuelle følgeskader.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Kjøkken: 2. stk kjøkken kjeller

## Overflater og innredning

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

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

Selger opplyser at kjøkken ble etablert i 2025.

Det anbefales etablert fuger i overgang benkeplate og vegg. Utover dette ble det ikke registrert noen synlige tegn til skader på befaringdagen.

## Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Det er i tillegg til kullfiltervifte etablert mekanisk romventilator på begge kjøkken.

## 6.21 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Opprinnelig arbeidsrom ved halvplan i 1. etasje er avdelt til to soverom.	
Tre soverom og to stue/kjøkken er etablert der godkjente tegninger angir hobbyrom. Nordre kjøkken/stue er i tillegg utvidet med et rom som kun er godkjent som bod, uten at det er søkt om bruksendring. Hobbyrom er til informasjon areal kommunen har godkjent for varlig opphold. Det gjøres likevel oppmerksom på at omgjøring av hobbyrom til kjøkken og soverom er søknadspliktig og endringen er ikke oppdatert i byggesaken, selv om Trondheim kommune opplyser at hobbyrom er godkjent som rom for varig opphold.	
Det er i tillegg etablert et bad i søndre del av kjeller, uten at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel.	
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom, noe som i utgangspunktet ikke er et søknadspliktig tiltak. Men det gjøres oppmerksom på at det er usikkert om dette er å betrakte som en hyblifisering, selger opplyser for øvrig at boligen er utenfor hyblifiseringsområdet. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser om dagens bruk krever en søknad om bruksendring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert vindu på stue/ kjøkken i kjeller og rommene opprettholder ikke dagens krav til rom for varig opphold.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Hovedtrapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.22 Toalettrom: Halvplan 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres begrenset avtrekk på toalettrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av ventilasjon anbefales og tiltak må vurderes deretter.	

## 6.23 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres begrenset avtrekk på toalettrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av ventilasjon anbefales og tiltak må vurderes deretter.	

## 6.24 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres begrenset avtrekk på toalettrom.	
Det gjøres oppmerksom på at servanter er av eldre dato har usikker restelvetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av ventilasjon anbefales og tiltak må vurderes deretter.	

## 6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble etablert rør i rør til et bad i kjeller i forbindelse med oppgradering av bad i 2025. Utover dette er opplegg i boligen fra byggeåret og ukjent alder.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken av eldre dato.

**6.27 Elektrisk**

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

## Oppsummering av elektrisk

Tidligere prospekt opplyser at det gjennomført en elkontroll datert 27.02. 2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

**6.28 Varmesentral**

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det er etablert 2.stk varmpumper i boligen som tidligere eier opplyser er fra 2018.

Når var siste service på anlegget?

2024

**Totalvurdering av varmesentral**

TG-1

Det opplyses at varmpumper har sin tiltenkte funksjon.

**6.29 Varmtvannsbereder: 1. etasje (halvplan)**

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til rom med sluk.

**6.30 Varmtvannsbereder: 2. stk varmtvannsberedere (kjellerbod)**

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

289 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

TG-1

Det ble ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller skader ved bereder etablert i kjellerbod.

**6.31 Ventilasjon**

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Deler av rom i kjeller har etablert mekanisk romventilasjon og våtrom er tilkoblet mekanisk avtrekk. Utover dette har boligen naturlig ventilering.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekksmotor er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid. Det registreres begrenset avtrekk på toalettrom og våtrom som er tilkoblet anlegget og ytterligere undersøkelser anbefales.	
Selger opplyser at den ene avtrekksmotoren på loftet er ute av funksjon grunnet bytte av kjøkkenventilasjon i 2024, med direkte utkast gjennom vegg. Regulatoren var en del av den gamle kjøkkenhetta som ble byttet ut.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for at rom med tiltenkt mekanisk avtrekk skal ha tilstrekkelig ventilering anbefales.	

## 6.32 Våtrom: Bad 1. etasje

## Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svertesopp i silikon.	
Ved en nivellering måles det flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på eventuell membran ved terskel. Med bakgrunn i vil ikke eventuelt lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
På grunn av kabinett og badekar ble ikke alle overflater kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.	
I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under dusjkabinett. Det er til opplysning ikke etablert eget sluk under badekar, da badekar kun har avløp.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Med bakgrunn i alder vil en oppgradering være påregnelig.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, dusjkabinett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftning av innredning er påregnelig.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte ble etablert i 2024.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

## Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen i området ved hulltaking viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. I forbindelse med oppgradering av bad anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge tilstand.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.33 Våtrom: Vaskerom 1. etasje

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av våtrom	TG-2
Tidligere prospekt opplyser at vaskerommet er fra 1999.	
Vaskerom var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lagrede gjenstander. Det gjøres derfor oppmerksom på at det er behov for ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand.	
Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende inspeksjon anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand og behov for eventuelle tiltak.	

## 6.34 Våtrom: Bad (Halvplan 1. etasje)

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg i dusjsone. Belegg på gulv og våtromstapet på vegger forøvrig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at gulv til dusj ble skiftet i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svertesopp i himling og ved silikonfuger i dusj.	
Det gjøres oppmerksom på at dusjsone er avskilt med øvrige deler av rommet og det er ikke etablert sluk i areal ved servant/ opplegg for vaskemaskin. Med bakgrunn i dette er ikke vannsikkerhet i varetatt ved eventuelle lekkasjer.	
Anbefalte tiltak overflater	
I påvente av en oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Det gjøres oppmerksom på at lokale oppgradering av bad ikke er spesielt heldig med tanke på skjøting av nytt og eldre tettesjikt.	
Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at badet har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelte servanter, bereder og opplegg for vaskemaskin. Egen dusjinsje med åpen dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Utskiftning av innredning er påregnelig.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte ble etablert i 2024.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
------------------------------------	-------------

## Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
-----------------------------	-------------

Undersøkelsen i området ved hulltaking viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.35 Våtrom: Bad 2.etasje

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at det er utført lokale utbedringer, uten at det er spesifisert hva dette gjelder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
-----------------------------------	-------------

Ved en nivellering måles det flatt gulv. Det er ikke dokumentert oppbrett på eventuelt membran ved terskel og det er usikker om eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det registreres misfarging i himling.

<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
------------------------------------	--

I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
---	--

I påvente av en oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte ble etablert i 2024.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.36 Våtrom: Vaskerom 2. etasje

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromstapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at vaskerommet er fra 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Ved nivellering måles det flatt gulv og det er ikke dokumentert opprettet på eventuelt membran ved terskel. Med bakgrunn dette er det usikkert om eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
En forsiktig bruk av rommet anbefales.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
I påvente av en oppgradering anbefales en forsiktig bruk av rommet.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG-0	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.37 Våtrom: Dusj kjeller

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet er fra 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Ved en nivellering måles det flatt gulv. Det er forhøyet terskel ved dør, men det er ikke dokumentert oppbrett på membran.	
TG2 er satt med bakgrunn i flatt gulv.	
TG-2	

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Sanitærutstyr</b>	
Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte ble etablert i 2024.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.38 Våtrom: Bad kjeller

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater samt malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>
Ingen tegn til skader ble registrert.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>
Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.39 Vaskerom (kjeller)

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin på et rom ved entré i kjeller.	

Oppsummering	TG-2
Rommet har ikke sluk, ventilering eller vanntett sjikt og rommet opprettholder ikke dagens krav til våtrom.	
Med bruk av fuktindikator ble det registrert fuktindikasjoner i gulv som følger av kapillært opptrekk fra grunn.	
For å oppnå dagens krav til våtrom må oppgradering påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å oppnå dagens krav til våtrom må oppgradering påregnes.	

## 6.40 Kjølerom

Beskrivelse	
Plassbygd kjølerom innvendig kledd med panel. Denne type konstruksjon krever en spesiell oppbygging. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive åpninger. I overgang tak/yttervegg registreres det misfarging som trolig skyldes kondensering.	
Oppsummering	TG-2
Med tanke på registrerte forhold kan det ikke utelukkes en fuktskade i veggen som følge av feil oppbygging.	
Ved hulltaking ble det ikke registrert noen fuktavvik fra bod. For å kartlegge oppbygning og tilstand i øvrige vegger må det foretas ytterligere undersøkelser, noe som anbefales utført.	
Det gjøres oppmerksom på at kjøle aggregat ikke ble funksjonstestet. Selger opplyser at kjøleaggregatet ble funksjonstestet og virket i 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

## 6.41 Garasje

Beskrivelse	
Det er etablert en integrert dobbelgarasje fra byggeåret.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres stedvis slitasje/ lokale skader i gips mot boligdel. Utover dette ble ingen skader registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av gipsplater anbefales.	

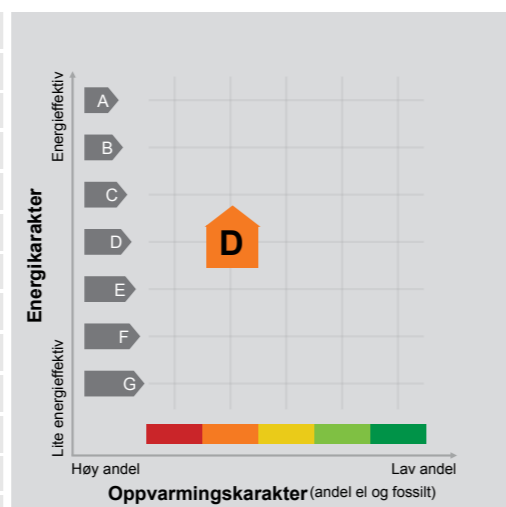
## 6.42 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse	Rønningsbakken 27
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	10504155
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	57144453-fdff-40ca-8f8c-ed280d64c472
Dato	27.02.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 55 422 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

55 422 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

#### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1987
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	572
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

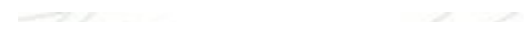
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rønningsbakken 27  
 Postnummer: 7045  
 Sted: TRONDHEIM  
 Kommune: Trondheim  
 Bolignummer: H0101  
 Dato: 27.02.2024 12:35:42  
 Energimerkenummer: 57144453-fdff-40ca-8f8c-ed280d64c472

Kommunenummer: 5001  
 Gårdsnummer: 9  
 Bruksnummer: 191  
 Seksjonsnummer: 0  
 Festenummer: 0  
 Bygningsnummer: 10504155

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

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

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

**Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

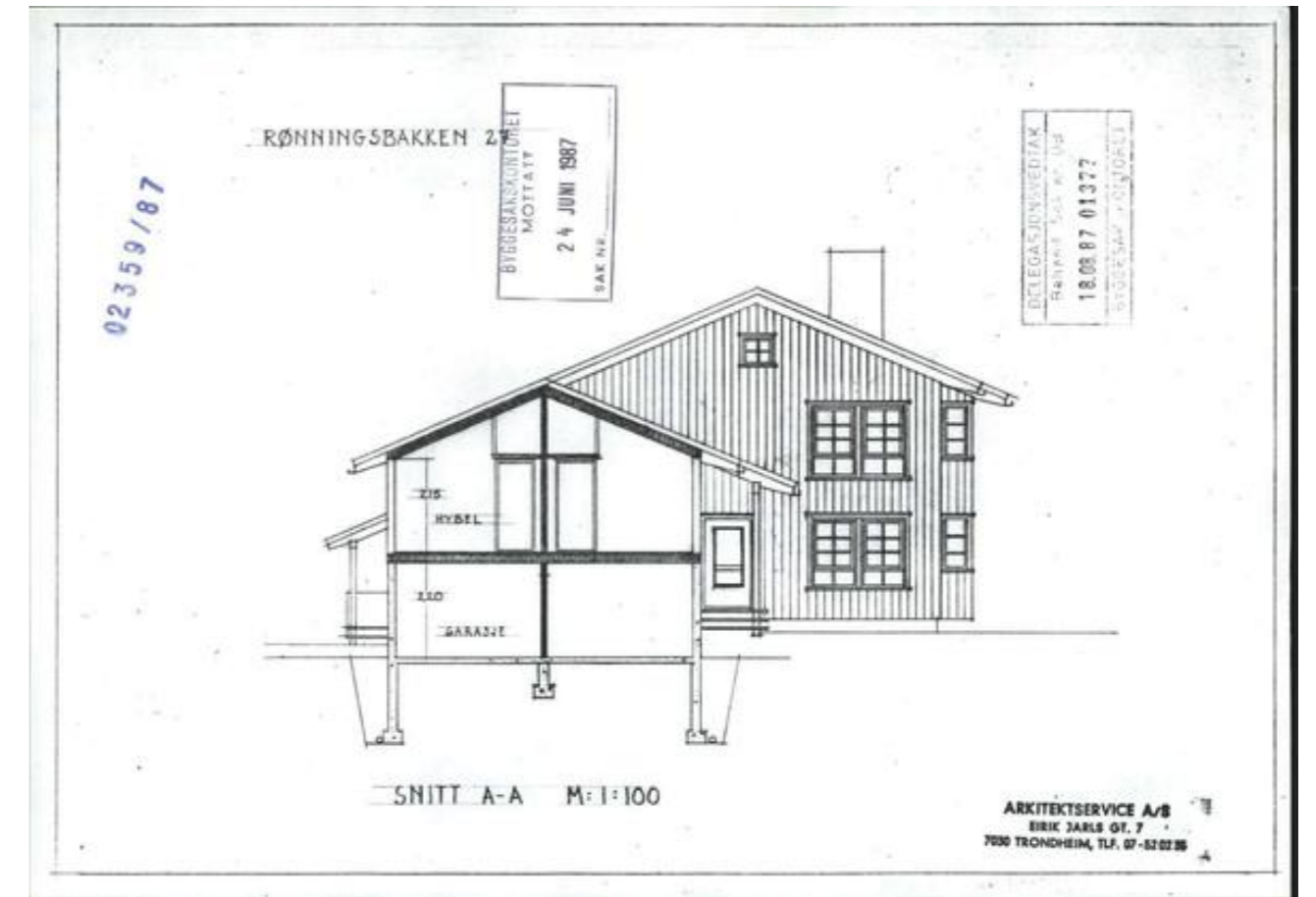
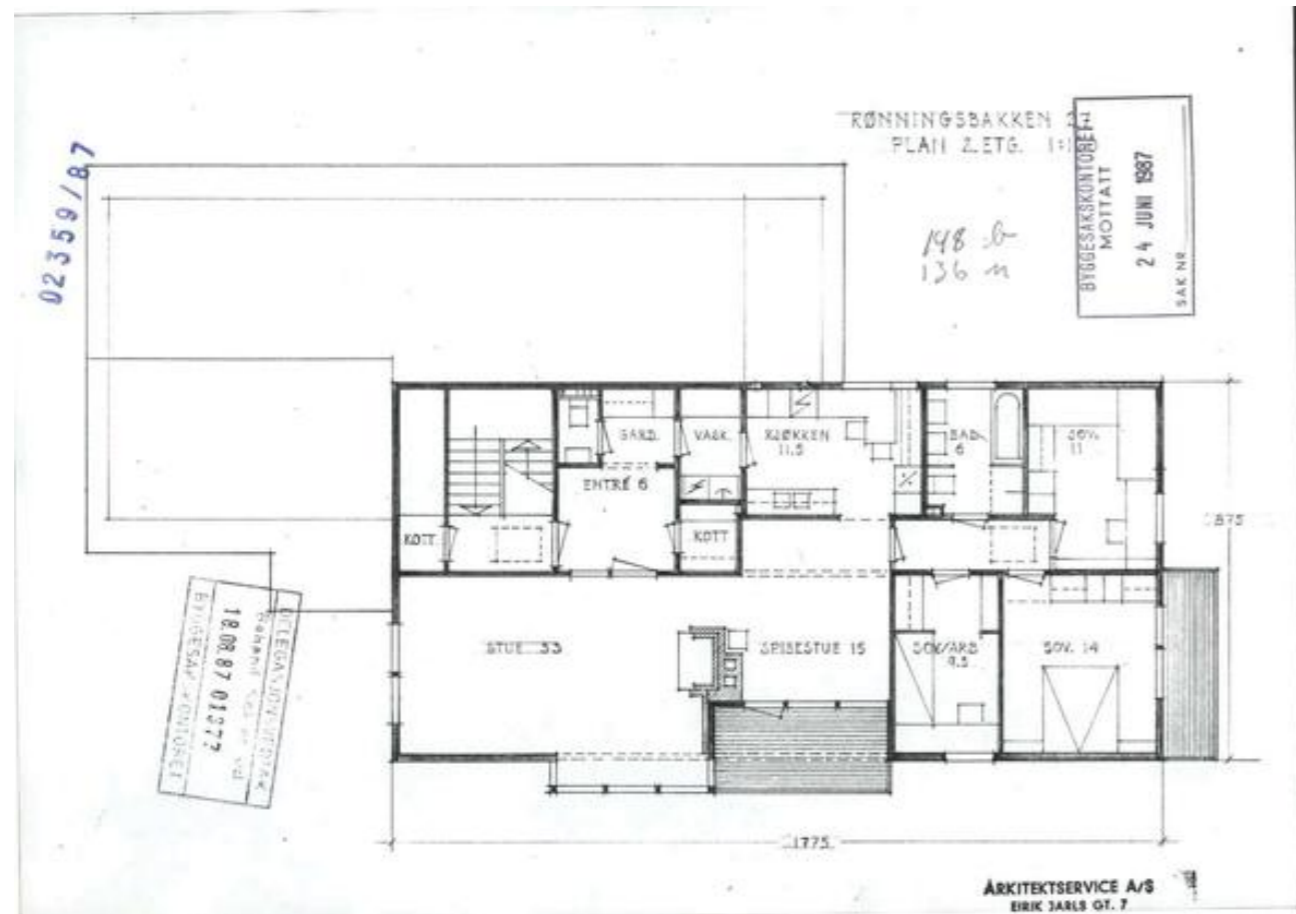
**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

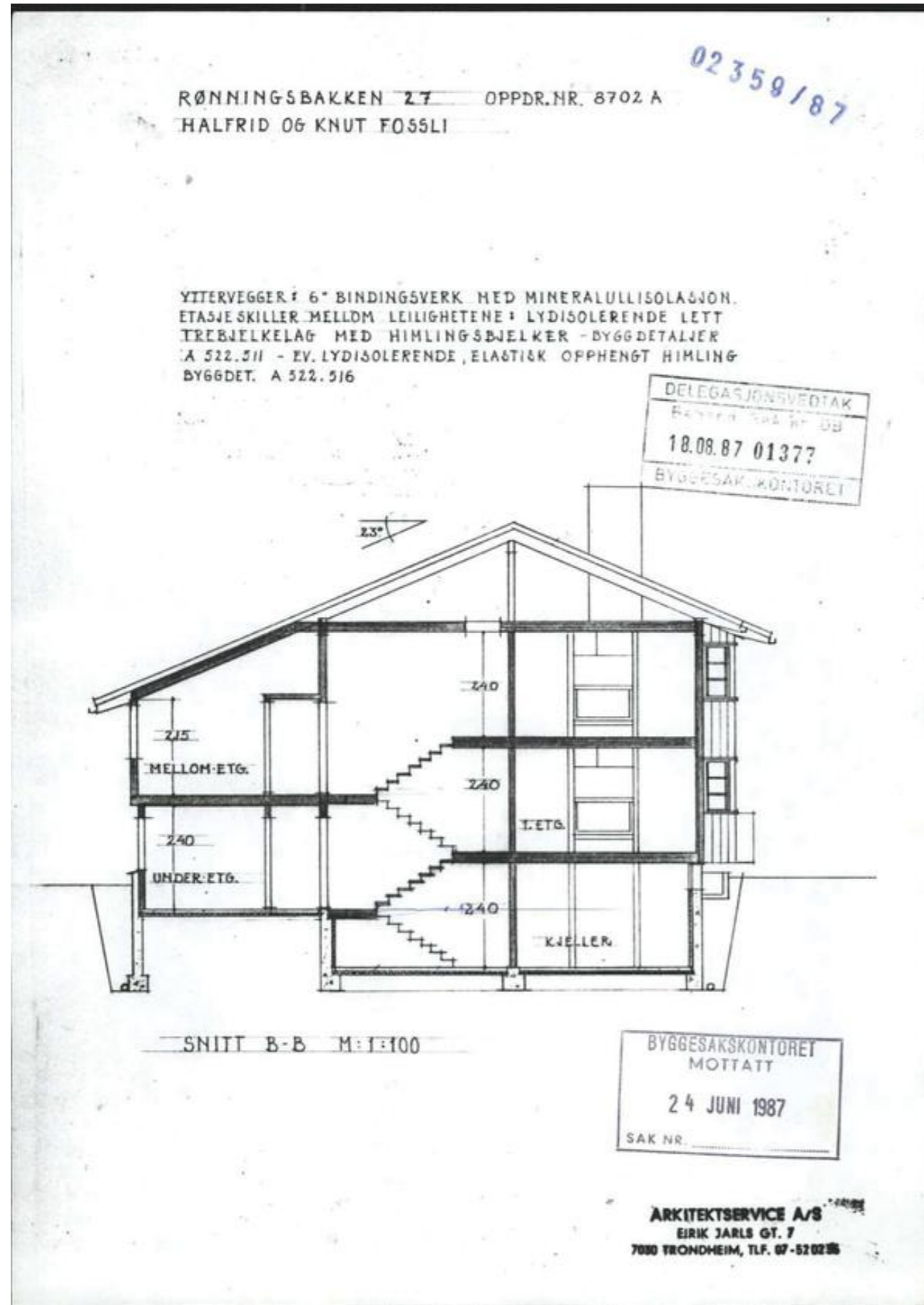
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

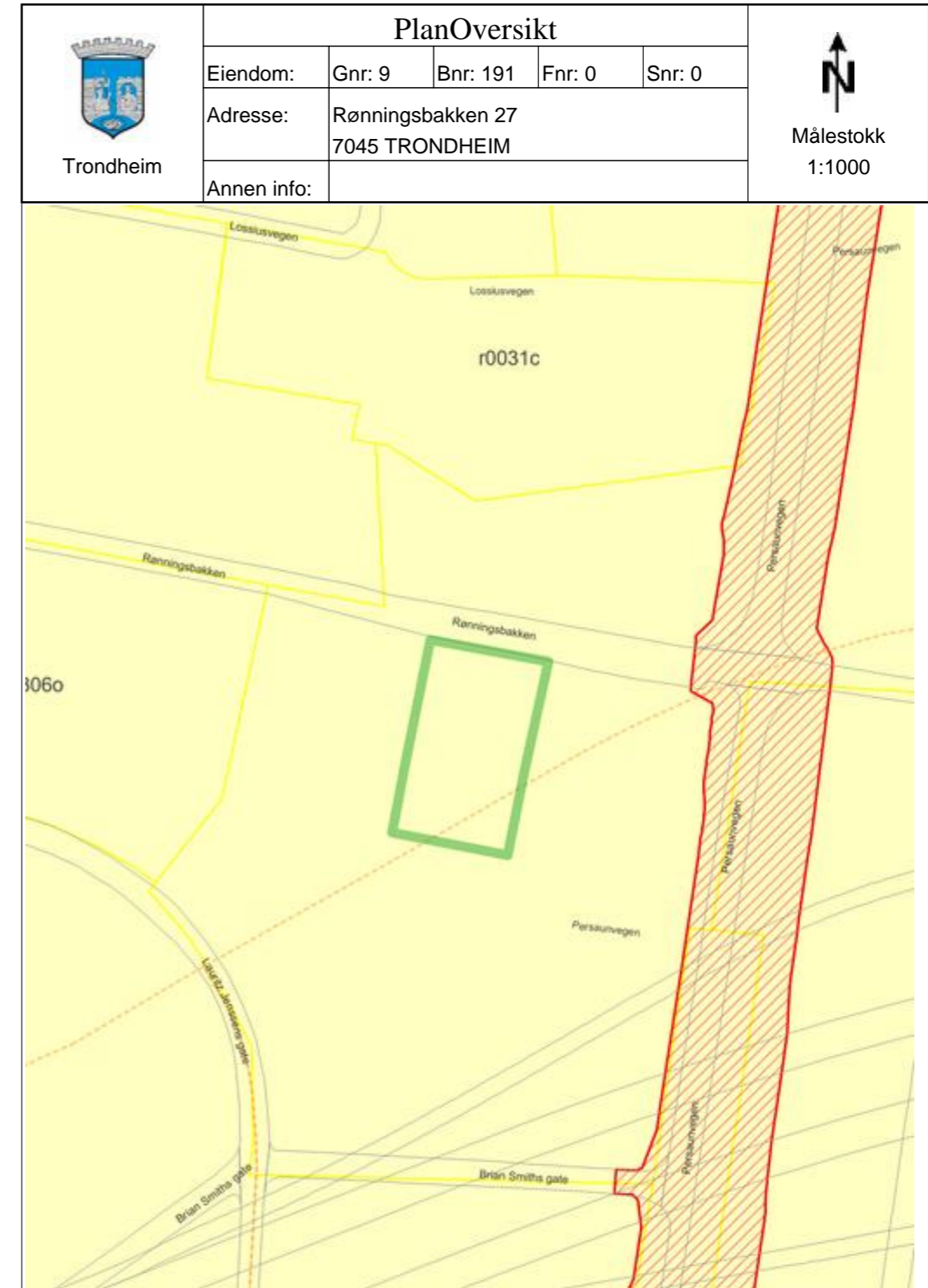
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.











# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

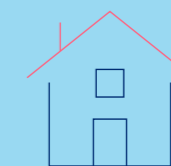
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Rønningsbakken 27, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 191, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260238  
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 [proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Kristoffer Menne**  
Avd.leder nybygg/ Partner/  
Eiendomsmegler MNEF  
940 05 999  
[km@proaktiv.no](mailto:km@proaktiv.no)



**Mads Kirkeslett**  
Partner /Jurist / Megler  
970 59 235  
[mads@proaktiv.no](mailto:mads@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Pacta Eiendom AS**  
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, [trondheim@proaktiv.no](mailto:trondheim@proaktiv.no)