

PROAKTIV



BØCKMANS VEG 7A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



STAVNE

Velholdt utleiebolig med studentvennlig og sentrumsnær beliggenhet.
8 soverom. Mulighet for kjøp av AS

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 95, bnr. 282, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 11.500.000,-

Omkostninger: 306.490,-

Totalpris: 11.806.490,-

Kommunale avgifter: 24.146,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 10/8

BRA: 274 m²

BRA-i: 256 m²

Garasje/Parkering: Garasje og parkering i innkjørsel.

Tomt: 629.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	38	47	80
Vedlegg	Selgers egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
85	89	90	119
Regnskap	Leieprisestimat	Kommune-dokumenter	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet. Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER

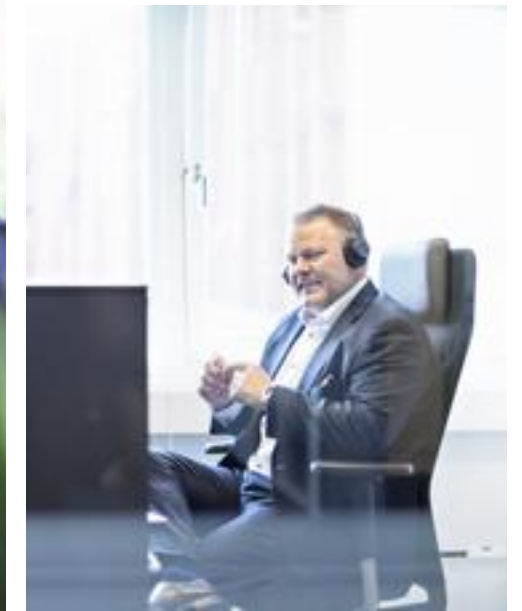
Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



STAVNE

Kommune: TRONDHEIM / Område: STAVNE

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et tilbaketrukket område i Trondheim, med nærhet til både byliv og naturopplevelser. Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Coop Prix Rognheim eller Rema 1000 Havstein, som ligger henholdsvis 18 og 20 minutter unna i gangavstand. Byåsen butikkssenter og Sverresborg senter, beliggende rett ved innfartsåren til Bymarka, ligger i overkant av 1,5 km fra boligen. Her finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker og andre servicefunksjoner, med blant annet Rema 1000, Meny, Narvesen, Rosenberg bakeri, bokhandel, Nille, vinmonopol og legesenter.

Med nærhet til Bymarka har man et fantastisk utgangspunkt for friluftsliv året rundt. Om vinteren forvandles marka til et eldorado for skiglade, med preparerte langrennsløyper og lysløyper som gir fantastiske forhold både for rolige familieturer og mer aktive treningsøkter. Om sommeren inviterer marka til fotturer, sykling,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Breidablikkveien Linje 13, 20, 23, 52, 101	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Nordre Hoem Linje 9	8 min 🚶 0.6 km
🚊 Marienborg stasjon Linje R60, R70	12 min 🚶 1.1 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 🚗 5.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim PostNord	18 min 🚶 1.5 km
Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

🏪 Byåsen Butikkssenter	26 min 🚶
🏥 Sykehusapoteket i Trondheim	19 min 🚶

SPORT

⚽ Tempe idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚗 1.1 km
⚽ Havstein kunstgrasbane Fotball	16 min 🚶 1.2 km
🏊 Impulse Tr.senter Lerkendal	16 min 🚶
🏊 High Energy Trondheim	22 min 🚶



bærplukking og bading i idylliske skogsvann som Theisendammen og Baklidammen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort vei til flere av Trondheims største utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser. Beliggenheten gjør det enkelt for både studenter og pendlere å komme seg til og fra campus. Med gode bussforbindelser i området og enkel adkomst via Stavne bru, er sentrum og andre deler av byen lett tilgjengelig.

Skolekrets

Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole.

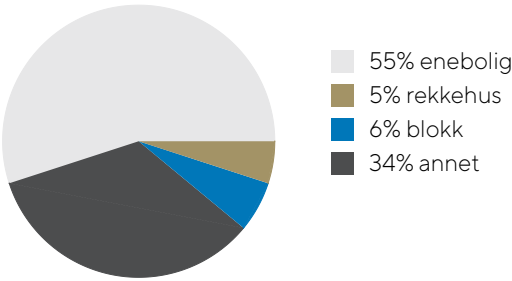
Offentlig Kommunikasjon

Hyppe bussavganger fra holdeplasser i området tar deg raskt og effektivt ned til Trondheim sentrum. Nærmeste holdeplass "Breidablikkveien" ligger 4 minutter fra egen ytterdør. Den betjenes av bussrute 13 som går mellom



Havstad og Østmarka via Strindheim, og linje 20 som går mellom Romolslia og Lade via sentrum. Alternativt kan man ta trikk fra nærmeste trikkestopp som ligger 8 minutter unna i gangavstand. Det tar også kort tid å gå eller sykle ned til Marienborg togstasjon hvor lokal- og regionstoget stopper.

BOLIGMASSE



SKOLER

Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	3 min 2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 2.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

BARNEHAGER

Stavne To-Språklige barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Lerkendal barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.4 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	21 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL BØCKMANS VEG 7A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Garasje og parkering i innkjørsel.

Tomtestørrelse

629 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig med utleie er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Deler av fasade er pusset. Taket er et flatt tak og pulttak, og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-/ og 3-lags isolerglass og koblet glass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 12

TG1: 3

TG2: 25

TG3: 3

TG-IU: 4

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom: Sokkel under trapp
Rommet er ikke ventilert.

Toalettrom: Sokkel
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Vaskerom (hovedplan)
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Drenering
Det anmerkes at deler av terrenget har fall inn i mot bygningskroppen med risiko for fukt belastning inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Grunnmur og fundament
Det registreres stedvis riss/sprekker i grunnmuren.

Krypkjeller
Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Rom under terreng





Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie og asfaltapp som dampsperre.

Balkong, terrasse, platting
Deler av utvendige arbeider i tilknytning til balkong og takterrasse ikke var ferdigstilt på befaringsdagen.

Vinduer og dører: av nyere årgang
Det er ufullstendig beslagsløsning under vinduer. Avslutning på beslag mangler oppbrett mot ytterkledningen.

Vinduer og dører: av eldre årgang
Det ble registrert punkterte vindusglass.

Yttervegger
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Videre er kledningen stedvis ikke tilstrekkelig luftet og det mangler smådyrsperre.

Renner og nedløp
Montering av renner og nedløpsrør var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

Takkonstruksjon og loft
Ved lokal besiktigelse fra luke i himling registreres det svertesopp på undertak av tre.

Hovedplan (kjøkken)
Hvis et avtrekk på kjøkken med omløpsvifte skal tilfredsstille dagens forskrifts krav må det etableres et separat mekanisk avtrekk som sikrer kontinuerlig utskifting av luft.

Avløpsrør
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Varmtvannsbereder (hovedplan)
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bad sokkel (overflater)
Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere.

Bad sokkel (membran, tettesjikt og sluk)

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

Bad sokkel (ventilasjon)
Avtrekk på badet var ikke i funksjonell drift på befaringsdagen.

Bad hovedplan (overflater)
Sår skader på flilagt veggflate i dusjsonen.

Bad hovedplan (membran, tettesjikt og sluk)
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Bad hovedplan (sanitærutstyr)
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bad hovedplan (ventilasjon)
Det ble ikke registrert funksjonelt avtrekk på badet.

Vaskerom hovedplan (overflater)
Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vaskerom hovedplan (membran, tettesjikt og sluk)
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i tilknytning til vegg ved skyllekum.

Bad ved kjøkken i sokkel (overflater)
Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere.

Bad ved kjøkken i sokkel (membran, tettesjikt og sluk)
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Bygningsdeler med TG-IU

Skorstein over tak
Pipe er ikke i bruk og ildsteder er demontert.

Taktekking
Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og en forsvarlig kontroll lot seg ikke utføre.

Ventilasjon: eldre årgang
Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen og det foreligger ingen opplysninger om anleggets funksjon eller tilstand.

Vaskerom hovedplan
Rommet har et åpent røranlegg i tillegg er veggkonstruksjon i våt sone en murkonstruksjon følgelig ble det ikke foretatt hulltaking.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Csaba Laszlo Tørø (befaringsdato: Fredag, 6. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.
"Nei, har ikke bodd der, men har fulgt opp renovering av så godt som hele boligen. Renovering utført i perioden okt/nov 2024 til nov/des 2025."

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"2025: (1) Nytt golv og en ny vegg på hovedbad, flislagt. Nye varmekabler. (2) Totalrenovering av bad 1.egt inkl. nye varmekabler. Flis på gulv, baderomsplater på vegg. (3) Nyetablert bad i 1.etg inkl. nye varmakebler. Flis på gulv, baderomsplater på vegg."

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2025: Hele taket er tekket på nytt utvendig. Noe bordkleing er skiftet 4 stk nye verandadører, ny ytterdør og mange vinduer er skiftet."

Er det utført arbeid med drenering?
"2025: Drensrør ble inspisert med kamera. Ingen tegn til fukt eller skade/funksjonsnedsettelse av drensrør."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
"2025: Mye av innvendig el-anlegg byttet ut i forbindelse med renovering av bolig. Etablert nytt fordelingsskap i 1.etg. og ny tilførselskabel inn til fordelingsskap. Nye termostatstyrte varmekabler på alle 3 bad."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"2025: Det er lagt opp nye rør ifm renovering av bad i 1.etg, samt etablering av nytt bad og wc i 1.etg."

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"2025: Etablert nytt avtrekkssystem på begge bad i 1.etg. 2025: Det ble montert ny varmepumpe i 2.etg over trapp. I tillegg ble det utført service på eksisterende varmpumpe i 1.etg."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Peis med tilhørende mur i 2.etg er revet. Pipen er støpt igjen og er pr i dag ikke i bruk."

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"I forbindelse med renovering av boligen ble det oppdaget noe soppdannelse og råte i ett soverom. Alt ble behandlet og utbedret. Vi har dokumentasjon på dette."



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Romslig enebolig som i hovedsak passer for utleie, med en attraktiv planløsning og potensial for svært gode leieinntekter. Boligen inneholder 8 soverom fordelt på to plan. I tillegg er det to romslige uinnredete rom over garasje, men som ikke er bruksendret og godkjent som rom for varig opphold. Boligen har lere bad/toalettrom og usedvanlig romslige og fine fellesarealer. Boligen har en sentral beliggenhet, med korte avstander til sentrum og flere studiesteder. Gode bussforbindelser i området, med kort avstand til nærmeste holdeplass.

Sokkeletasje inneholder: gang/hall på 22 kvm, kjøkken, 2 bad, toalettrom, 4 soverom, gang og 2 boder.

1. etg. inneholder: 4 soverom, bad, vaskerom, 2 boder, kjøkken (11 kvm), stue (20 kvm) samt spisestue/stue/stue på totalt 34 kvm. Utgang til takterrasse på ca. 16 kvm og veranda.

I kjeller har man i tillegg en garasje.

Boligen er oppgradert de senere år og fremstår med gjennomgående god standard. De fleste bygningsdeler har fått TGO-TG2 i tilstandsrapport.

Eiendommen er eid av selskapet Bøckmans veg 7A AS (org.nr. 933 228 304). Selskapet er et single purpose selskap med formål om å eie og drifte eiendommen i Bøckmans veg 7A. Om ønskelig er det mulig å kjøpe 100% av aksjene istedet for å overdra selve eiendommen. Konferer megler ved interesse.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 130 kvm

1. etasje
BRA-i: 144 kvm
Total BRA: 144 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

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

Oppvarming

- Luft til luft varmepumpe
- Elektrisk

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da boligen har vært utleid i sin helhet.

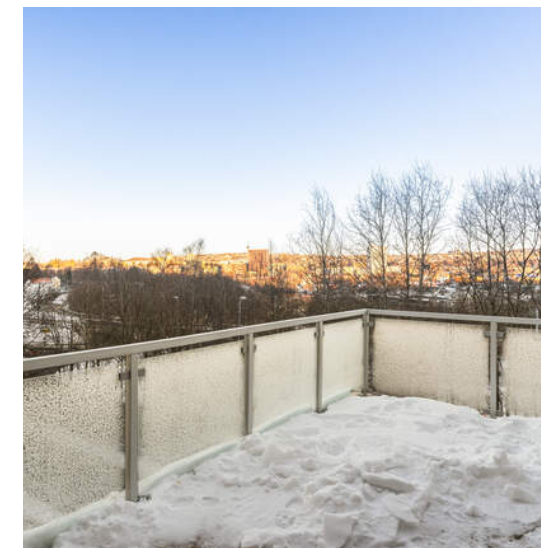
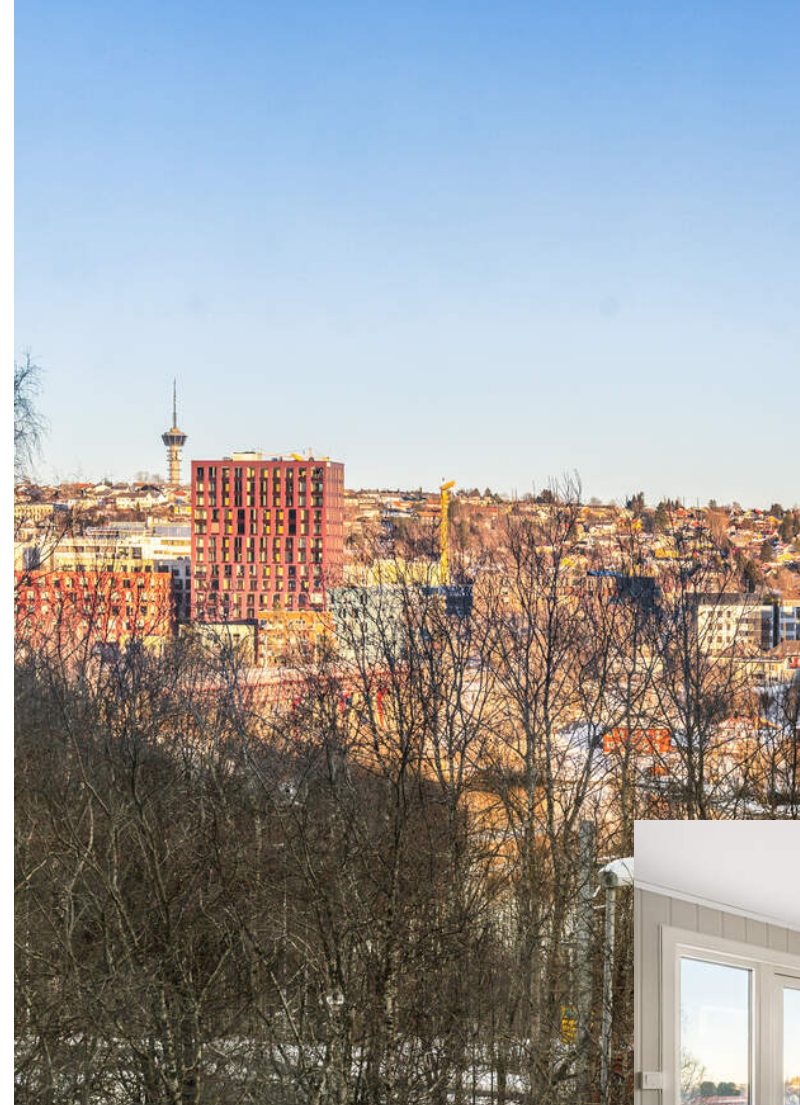
Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

1. ETASJE

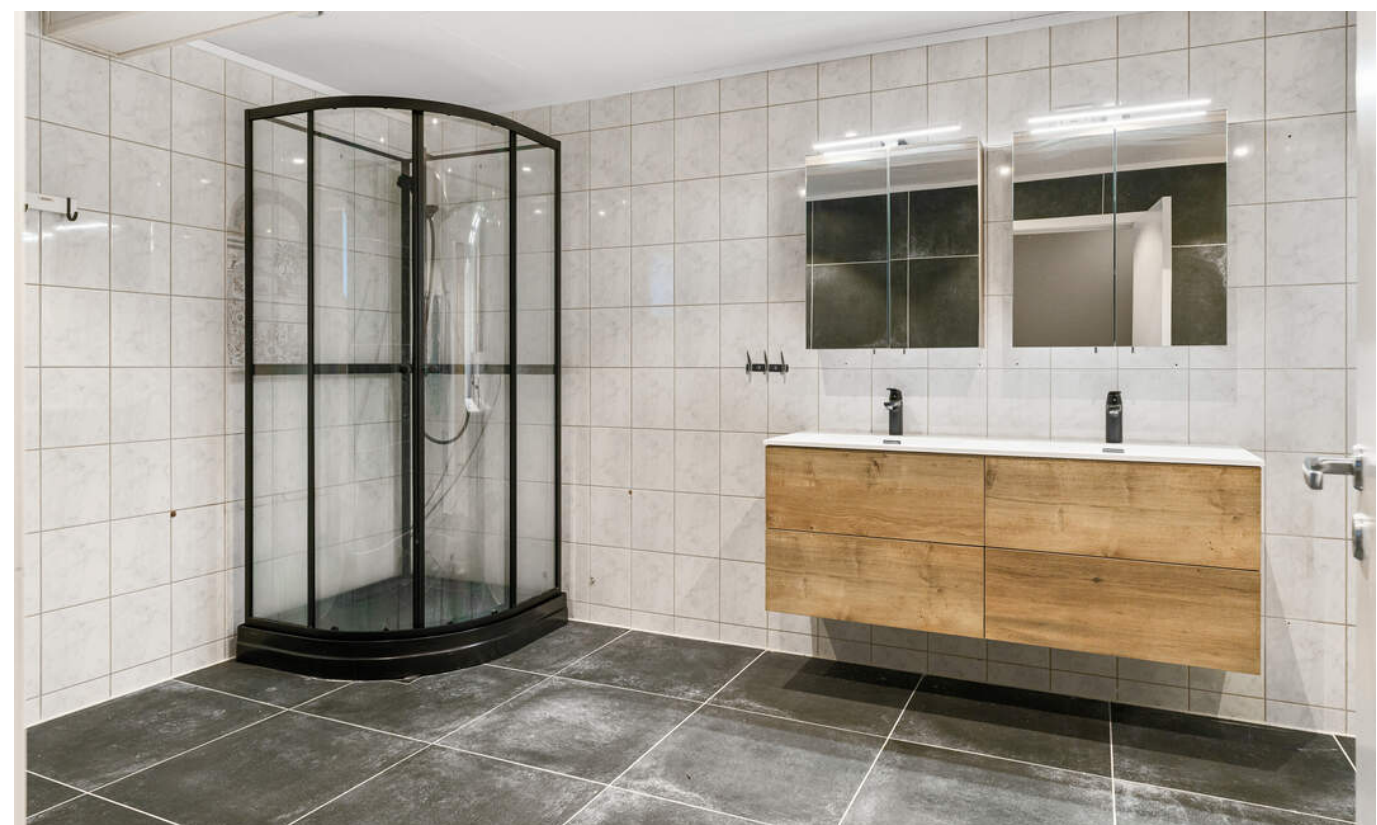
Etasjen inneholder inngangsparti med stor hall, gang som leder til kjøkken samt to bad og et wc. Etasjen har totalt 4 soverom i tillegg til to uinnredede rom over garasjen.



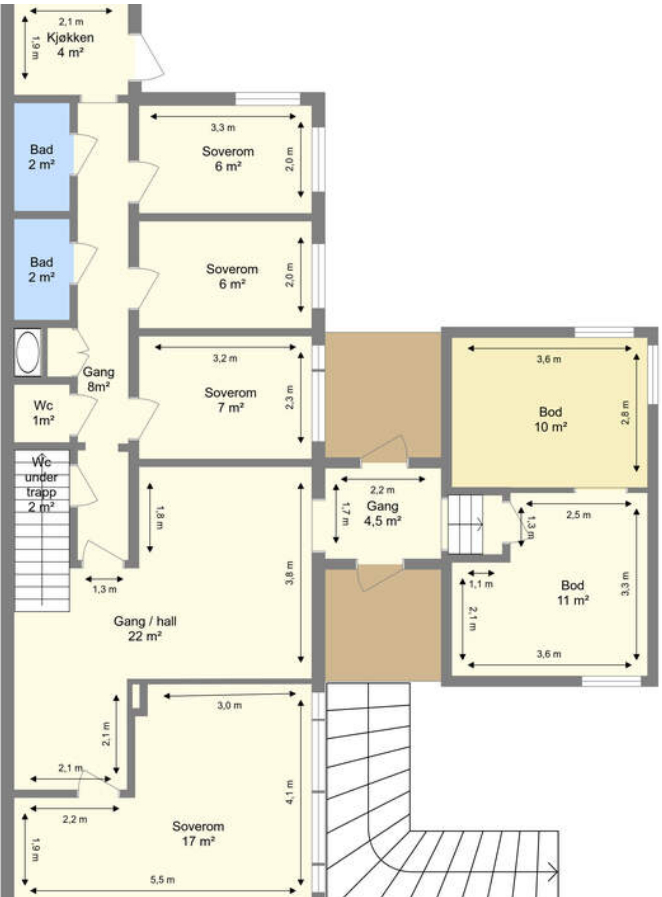
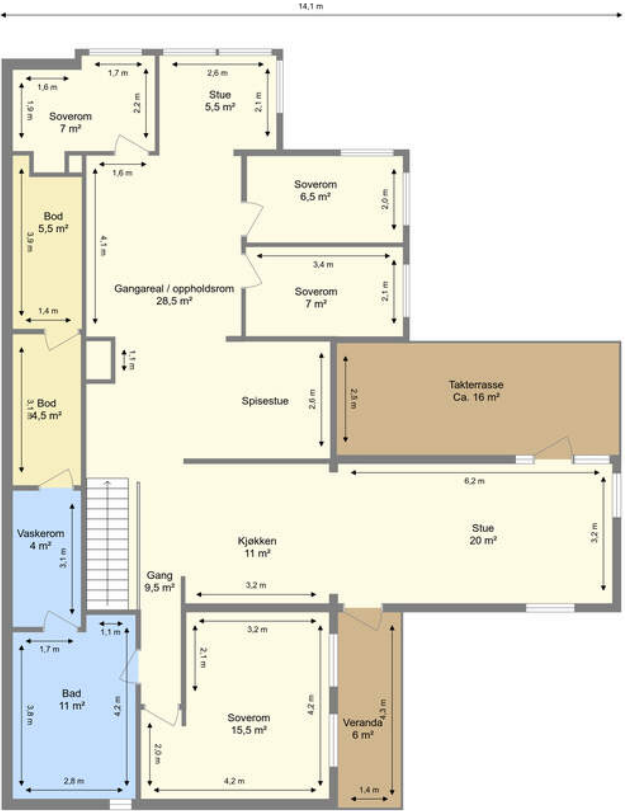
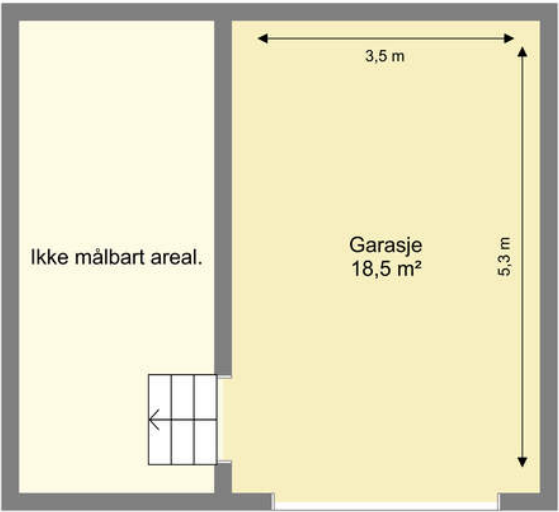








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

5.042.646,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

24.146,- for 2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, kabel-TV, internett og strøm.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår, men det er utstedt en godkjenning av byggetegninger datert 22.11.1965 fra Trondheim bygningskontroll. Boligen er endret siden byggeår, og det foreligger følgende attester i den forbindelse:
- ferdigattest for bruksendring, påbygg, tilbygg og fasadeendringer (datert 5. november 2025)
- ferdigattest for utvidelse av stue (datert 24. februar 2022)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.09.1967 - Dokumentnr: 10131
Eier forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0129 datert 24. juni 1982. Reguleringsformålet er bolig.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med planid r20220044 "RV706 Sivert Dahlens veg - Dorthealyst". Hensikten med planen er å legge til rette for at vegstrekningen ivaretar lovbestemte føringer og retningslinje for hovedvegnett for bil og sykkel.

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.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen separat utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Det er innhentet et leieestimat fra Utleiemegleren basert på boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon. Estimatet tilsier en potensiell månedlig leie på cirka 54 000 kr/mnd. Dette gir en indikasjon på hvilken leieinntekt boligen kan generere, men det presiseres at faktisk leie kan variere ut fra etterspørsel og individuelle avtaler.

Eier har engasjert Utleiemegleren for utleie av rommene og per 12.03.2026 viser Utleiemegleren til følgende leiestatus:

Rom 1 - 5.750,- | 2.etg | 7KVM
Rom 2 - 5.500,- | 2.etg | 6,1KVM
Rom 3 - 5.750,- | 2.etg | 6.9KVM
Rom 4/5 - UTLEID 6.500,-
Rom 6 - 5.500,- | 1.etg | 6,3KVM
Rom 7 - 5.500,- | 1.etg | 6,3KVM
Rom 8- UTLEID 5.750,-
Rom 9/10 - UTLEID 6.500,-
Rom 11 - 6500,- | 1.etg | 19,6KVM

Samlet leieinntekt pr. 12.03.2026: kr 18.750,-

Kjerneinformasjon

Status fra august:

Rom 1 - 6.000,- | 2.etg | 7KVM (RESERVERT)
Rom 2 - 6.000,- | 2.etg | 6,1KVM
Rom 3 - 6.000,- | 2.etg | 6.9KVM
Rom 4/5 - UTLEID 7.500,-
Rom 6 - 6.000,- | 1.etg | 6,3KVM (RESERVERT)
Rom 7 - 6.000,- | 1.etg | 6,3KVM
Rom 8- UTLEID 6.000,-
Rom 9/10 - UTLEID 7.500,-
Rom 11 - 7.500,- | 1.etg | 19,6KVM (RESERVERT)

Samlett leieinntekt på utleide rom fra august: kr 21.000,-

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
287 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

288 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
306 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 788 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 806 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglervederlag

(Flett frase "meglervederlag" her)

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

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bockmans veg 7A

Bockmans veg 7A

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. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei, har ikke bodd der, men har fulgt opp renovering av så godt som hele boligen. Renovering utført i perioden okt/nov 2024 til nov/des 2025.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

August 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Møller, Erik

Selger

Lefstad, Even

Selger

Johannessen, Kristoffer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Nytt golv og en ny vegg på hovedbad, flislagt. Nye varmekabler. - Totalrenovering av bad 1.egt inkl. nye varmekabler. Flis på golv, baderomsplater på vegg. - Nyetablert bad i 1. etg inkl. nye varmakebler. Flis på golv, baderomsplater på vegg.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Caldwell Bygg AS - Rørekspert 1 AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall



2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele taket er tekket på nytt utvendig. Noe bordkleing er skiftet 4 stk nye verandadører, ny ytterdør og mange vinduer er skiftet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Tak AS - Caldwell Bygg AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2025

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drensrør ble inspisert med kamera. Ingen tegn til fukt eller skade/funksjonsnedsettelse av drensrør.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Johannessen AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mye av innvendig el-anlegg byttet ut i forbindelse med renovering av bolig. Etablert nytt fordelingskap i 1.etg. og ny tilførselskabel inn til fordelingsskap. Nye termostatstyrte varmekabler på alle 3 bad.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tekam AS - Svorka Installasjon AS - Aalmo el & sceneteknikk AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt opp nye rør ifm renovering av bad i 1.etg. samt etablering av nytt bad og wc i 1. etg.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørekspert 1 AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert nytt avtrekks system på begge bad i 1.etg.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tempe Bliikk og ventilasjon AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2025

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble montert ny varmepumpe i 2.etg over trapp. I tillegg ble det utført service på eksisterende varmepumpe i 1. etg.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Coop Bygg

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen



Peis med tilhørende mur i 2.etg er revet. Pipen er stoppt igjen og er pr i dag ikke i bruk.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med renovering av boligen ble det oppdaget noe soppdannelse og råte i ett soverom. Alt ble behandlet og utbedret. Vi har dokumentasjon på dette.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Even Lefstad

Date

2026-03-09

Identification

Even Lefstad

Name

Kristoffer Johannessen

Date

2026-03-10

Identification

Kristoffer Johannessen

Name

Erik Møller

Date

2026-03-09

Identification

Erik Møller

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Even Lefstad	09/03-2026	BankID OIDC
Erik Møller	15:47:10	High
Kristoffer Johannessen	09/03-2026	BankID OIDC
	14:38:07	High
	10/03-2026	BankID OIDC
	07:18:59	High

Bøckmans veg 7A

7019 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

1966

BRA:

274 m²

BRA-i:

256 m²

Rapportdato:

11.2.2026 (Gyldig til 11.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

12

TG-1

3

TG-2

25

TG-3

3

TG-IU

4



GNR: 95 BNR: 282

Csaba Tørø

Takstingeniør

Takst-Forum Trøndelag AS

ctoro@tft.no

40004450

Bøckmans veg 7A

7019 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.
Takstrapporten	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/39567
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll
Det registreres berørings fare på kaldloft, enkelte løse ledninger og el bokser.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom: Sokkel under trapp	Rommet er ikke ventilert.
Toalettrom: Sokkel	Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
Våtrom: Vaskerom hovedplan	Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det anmerkes at deler av terrenget har fall inn i mot bygningskroppen med risiko for fukt belastning inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Grunnmur og fundament	Det registreres stedvis riss/ sprekker i grunnmuren.
Krypkjeller	Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Rom under terreng	Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie og asfaltpapp som dampsperre.
Balkong, terrasse, platting	Deler av utvendige arbeider i tilknytning til balkong og takterrasse ikke var ferdigstilt på befaringsdagen.
Vinduer og dører: av nyere årgang.	Det er ufullstendig beslagsløsning under vinduer. Avslutning på beslag mangler oppbrett mot ytterkledningen.
Vinduer og dører: av eldre årgang	Det ble registrert punkterte vindusglass.
Yttervegger	Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Videre er kledningen stedvis ikke tilstrekkelig luftet og det mangler smådyrsperre.
Renner og nedløp	Montering av renner og nedløpsrør var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.
Takkonstruksjon og loft	Ved lokal besiktigelse fra luke i himling registreres det svertesopp på undertak av tre.
Kjøkken: Hovedplan	Hvis et avtrekk på kjøkken med omløpsvifte skal tilfredsstille dagens forskrifts krav må det etableres et separat mekanisk avtrekk som sikrer kontinuerlig utskifting av luft.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder: Hovedplan	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	Avtrekk på badet var ikke i funksjonell drift på befaringsdagen.
Våtrom: Bad hovedplan - Overflater	Sår skader på flilagt veggflate i dusjsonen.
Våtrom: Bad hovedplan - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Våtrom: Bad hovedplan - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Bad hovedplan - Ventilasjon	Det ble ikke registrert funksjonelt avtrekk på badet.
Våtrom: Vaskerom hovedplan - Overflater	Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Vaskerom hovedplan - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i tilknytning til vegg ved skyllekum.
Våtrom: Bad ved kjøkken i sokkel - Overflater	Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere.
Våtrom: Bad ved kjøkken i sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Pipe er ikke i bruk og ildsteder er demontert.
Taktekking	Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og en forsvarlig kontroll lot seg ikke utføre.
Ventilasjon: Eldre årgang	Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen og det foreligger ingen opplysninger om anleggets funksjon eller tilstand.
Våtrom: Vaskerom hovedplan	Rommet har et åpent røranlegg i tillegg er veggkonstruksjon i våt sone en murkonstruksjon følgelig ble det ikke foretatt hulltaking.

Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp har en rekkverkshøyde litt under 90 cm og lysåpning i mellom rekkverksspiler er over 10 cm. Videre er det ikke montert håndlist på vegg.
Tiltak anbefales for å tilfredsstille forskriftskrav.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Lysåpning mellom yttervegg og rekkverk på takterrasse er over dagens anbefalte avstand på 10 cm. Tiltak anbefales for å tilfredsstille forskriftskrav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2026

Rapportdato
11.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Bøckmans Veg 7a AS v/ Erik Møller

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Csaba Tørø

Telefon: 40004450

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: cto@tft.no

Tittel: Takstingeniør

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det foreligger flere tilstandsrapporter av eiendommen fra tidsperioden 2010 - 2022. Enkelte opplysninger er innhentet fra tidligere utarbeidede rapporter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bøckmans veg 7A, 7019 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 95

Bruksnr: 282

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1966 - Opplysninger innhentet fra matrikkelen.

Boligtype: Enebolig

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1976	Utvidelse av stue.	Nei
1993	Tilbygg / veranda	Nei
2022	Påbygg og bruksendring i deler av sokkel.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk 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)
U. etasje	18	0	18 Romfordeling: Garasje	0	0
Sokkel	112	112 Romfordeling: Gangarealer, 2 toalett, 2 bad, kjøkken, 4 soverom og 2 boder / lagerrom	0	0	0
1. etasje	144	144 Romfordeling: 2 stuer, kjøkken, vaskerom, bad, 4 soverom og 2 boder	0	0	22
Totalt m²	274	256	18	0	22

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen ligger i skrående terreng slik at både underetasje og hovedplan har vegg / grunnmurskonstruksjon mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert drenering av nyere årgang rundt deler av grunnmur hvor det er synlig bruk av grunnmursplast med overfallslist. Øvrig del av grunnmurens fuktsikring er fra opprinnelig byggeår med bruk av asfalmaling også kjent som gudrong.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Det ble av eier opplyst at det er utført kontroll av boligens drencrør med kamera uten at det ble avdekket svikt. Det anmerkes at deler av terrenget har fall inn i mot bygningskroppen med risiko for fukt belastning inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Videre er nedløp fra takrenne på tilbygd del ikke tilknyttet avløp i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Videre anbefales det å lede vann fra taknedløp til avløp i grunnen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Som nevnt i punkt vedrørende drenering ligger boligen i skrående terreng slik at både underetasje og hovedplan har vegg / grunnmurskonstruksjon mot terreng.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser slik at byggegrunnen er ukjent.	

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres stedvis riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Adkomst til kryp kjeller via garasjen.	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i kryp kjelleren?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktinnhold på 12 vektprosent som er under faregrensen for utvikling av skade.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Det mangler delvis fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å komplettere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Erfaringsmessig er kryp kjellere å betrakte som risikokonstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens. På bakgrunn av dette anbefales det som et forebyggende tiltak jevnlig kontroll av arealet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Hoveddel av grunnmurkonstruksjonen mot terreng er en lukket konstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av grunnmuren er den senere tid utlektet og plateslått / paneit.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tegulv?	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
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang, sokkel ved trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie og asfaltapp som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Ved fuktøk / kontroll i bod på hovedplan og i gang ved trapp i underetasjen ble det imidlertid ikke registrert symptomer til skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes deretter.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterasse
Boligen har en balkong og en takterasse med utgang fra stue på hovedplanet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong / takterasse opplyses oppgradert med ny tekking, nye terrassebord og rekkverk i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Deler av takterrasse var snødekt og lot seg ikke forsvarlig inspisere. Kontrollerbare flater fremstår å være i god stand. Imidlertid gjøres det oppmerksom på at deler av utvendige arbeider i tilknytning til balkong og takterrasse ikke var ferdigstilt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ferdigstille påbegynte arbeider anbefales slik at en helhetlig vurdering kan foretas.	

6.6 Vinduer og dører: av nyere årgang.

Beskrivelse	
Vinduer 3- lags glass Nye terrassedører og ytterdører med 2-lags glass Innvendige dører er skiftet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostempel 2024	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ufullstendig beslagsløsning under vinduer. Avslutning på beslag mangler oppbrett mot ytterkledningen. Videre er omramming stedvis ikke ferdigstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Endret beslagsløsning og ferdigstillelse av omramming, anbefales.	

6.7 Vinduer og dører: av eldre årgang

Beskrivelse
2-lags glass og vinduer i koblet utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2-lags glass er fra begynnelsen av 1980-tallet. Videre er det 2-lags glass og koblede vinduer fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble registrert punkterte vindusglass. Med tanke på oppnådd alder på de eldste vinduer er ytterligere punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst. Videre er det værslitte karmen og synlig fuktmerker. Flere vindu lot seg ikke åpne som blant annet kan skyldes limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En begrenset del av ytterkledningen er skiftet etter nåværende eiere overtok eiendommen i 2022 Øvrig kledning er fra respektive byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Deler av ytterkledningen bærer preg av alder. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Deler av kledningen er ikke tilstrekkelig luftet, videre ble det ved stikkprøvekontroll registrert at det ikke monterte smådyrsperre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og etablere smådyrsperre bak kledningen. Videre anbefales det utskifting av råteskadet kledning som iflg eier vil bli utført når værforholdene tillater det. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader noe som ikke kan utelukkes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av renner og nedløp er skiftet i 2025	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Montering av renner og nedløpsrør var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ferdigstille påbegynte arbeider.	

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Lot seg ikke kontrollere.	
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Lot seg ikke kontrollere grunnet snø.	
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Ikke relevant da pipa ikke er i bruk.	
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Pipa er ikke i bruk. Pipa er tekket med beslag over yttertak og lot seg ikke inspisere. Ildsteder er demontert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Om pipa skal tas i bruk og ildsteder reetableres må det påregnes kontroll av pipa.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak, Pulttak
Taket er tilnærmet flatt. Pulttak på tilbygd del.	
Type loft	Krypeloft
Adkomst til kryploftet er via luke i himling i bod. Tilbygd del har pulttak med skrå kledd himlingsflate.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Yttertaket var på befaringstidspunktet snødekt.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Ved en begrenset inspeksjon fra luke ble det registrert rimfrost på undertak av tre.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Ved lokal besiktigelse fra luke i himling registreres det svertesopp på undertak av tre.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Det ble kun foretatt en begrenset inspeksjon fra luke i himling opp til kaldloftet.	
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Luke opp til loftet er ikke isolert slik at det oppstår varmetap fra oppvarmet areal opp til kaldloftet med påfølgende kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å iverksette tiltak for å begrense varmetap fra oppvarmet areal til kaldloftet dette for å unngå kondensering / fuktbelastning med fare for følgeskader.	

6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Det opplyses at det er etablert ny tekking i 2025. Hovedtak har avløpt via sluk. Tilbygg med avrenning til renne og nedløp.	

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Fallforhold lot seg ikke forsvarlig inspisere grunnet snø. Det registreres at det er etabler fall i mot avrenning / taksluk.	
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Det ble ikke påvist overløp fra taket som ikke var et krav på den tid boligen ble opprinnelig oppført.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking i 2025	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og en forsvarlig kontroll lot seg ikke utføre. Det registreres at det ikke er montert gessimsbeslag, noe som anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Montering av gessimsbeslag anbefales. Videre bør det etableres en løvrst i tilknytning til taksluket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Etasjeskille er en kombinasjon av betongdekke og trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Hoveddel av gulvflater er imidlertid avrettet som har ført til at det er høydeforskjell / sprang i mellom enkelte rom.	

6.14 Kjøkken: Sokkel

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
Kjøkkeninnredningen er fra 2025 med glatte fronter og laminerte benkeplater.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte over stekesonen i tillegg til et mekanisk avtrekk i rommet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.15 Kjøkken: Hovedplan

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
Ny innredning fra 2025 med glatte fronter og laminerte benkeplater.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er etablert en omløpsvifte på kjøkkenet. Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Hvis et avtrekk på kjøkken med omløpsvifte skal tilfredsstillе dagens forskrifts krav må det etableres et separat mekanisk avtrekk som sikrer kontinuerlig utskifting av luft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
For å tilfredsstillе dagens forskriftskrav må det etableres et separat mekanisk avtrekk for å sikre kontinuerlig utskifting av luft.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 05.11.2025 foreligger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp har en rekkverkshøyde litt under 90 cm og lysåpning i mellom rekkverksspiler er over 10 cm. Videre er det ikke montert håndlist på vegg. Tiltak anbefales for å tilfredsstille forskriftskrav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Lysåpning mellom yttervegg og rekkverk på takterrasse er over dagens anbefalte avstand på 10 cm. Tiltak anbefales for å tilfredsstille forskriftskrav.	
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?	Nei

6.17 Toalettrom: Sokkel under trapp

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet er ikke ventilert.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Nytt toalettrom fra 2025 Rommet mangler ventilering og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ventilering av rommet anbefales.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.18 Toalettrom: Sokkel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har ingen ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Nytt toalettrom fra 2025 Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ventilering av rommet anbefales.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Øvrig røropplegg er fra opprinnelig byggeår.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom. Øvrige vannrør er fra opprinnelig byggeår.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av røropplegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.	
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres uisolerte vannrør i krypkjeller. Stoppekran på vaskerom på hovedplan ble funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	

6.21 Elektrisk	
Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert to sikringsskap i boligen. Ny tilførsel fra hovedskap ned til nytt sikringsskap i underetasjen.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av anlegget er oppgradert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeider på elanlegget i 2024 og 2025.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Deler av elanlegget er av eldre årgang uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Pumpa opplyses montert i 2025	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Totalvurdering av varmesentral	TG-0
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen	

6.23 Varmesentral: varmpumpe av ukjent alder

Type anlegg	Varmpumpe
Luft til luft pumpe av ukjent alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at det ble utført kontroll av anlegget i 2025	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at det ble utført kontroll av anlegget i 2025	

6.24 Varmtvannsbereder: Hovedplan

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Bereder er plassert på vegghengt hylle
Årstall
1997

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

6.25 Varmtvannsbereder: Sokkel

Plassering bereder	
Bereder er plassert i gang bak skapdører.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
282	
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-0
Ingen tegn til avvik men berederen har ikke fast tilkobling.	

6.26 Ventilasjon: Nyere årgang

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekksvifte montert på kjøkken i sokkel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2025.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen	

6.27 Ventilasjon: Eldre årgang

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det opplyses av eier at det er montert et mekanisk avtrekk og sentre er plassert i eget avlukke på yttertak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen og det foreligger ingen opplysninger om anleggets funksjon eller tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales. Tiltak vurderes deretter.	

6.28 Våtrom: Bad sokkel

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppført i 2025	
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?	Ja
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	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere. Det registreres at det ikke er montert sokkelflis i hjørne mot gang og deler av sokkelflis under servant dekker ikke membran slik at membranen er fritt eksponert. Videre er det ufullstendig fuging i tilknytning til sokkelflis og våtromsplater. Det registreres hulrom under flis ved dørterskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk anbefales.	

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredningen fremstår uten tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Det opplyses at badet er tilknyttet mekanisk ventilering, men det ble på befaringsdagen ikke registrert funksjonelt avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk på badet var ikke i funksjonell drift på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet må påregnes.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Ved fuktsøk ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer som tilsier skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.29 Våtrom: Bad hovedplan

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. En vegg er oppført i 2025. Øvrige 3 vegger er av ukjent alder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ombygd i 2025 hvor det ble etablert nytt flislagt gulv og en ny flislagt veggflate. Øvrige veggflater er oppført på et ukjent tidspunkt.	
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?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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	TG-2
Membran / duk ved dørterskel er ikke påført membran.	
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det er sår / skade i flislagt veggflate ved dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk 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?	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?	Ja
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. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater på 3 av rommets veggflater er restlevetiden på rommet usikker. Videre er det usikkerhet om membran på nyoppført vegg har tilstrekkelig vedheft til membran av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredningen består av et servantskap med doble servanter, dusjkabinett og et vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er opplyst at badet er tilknyttet et mekanisk avtrekksanlegg. Anlegget var imidlertid ikke i funksjon på befaringsdagen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble ikke registrert funksjonelt avtrekk på badet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Tiltak for å sikre god ventilering / avtrekk anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen er en murkonstruksjon / yttervegg. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Ved fuktsøk ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer som tilsier skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er forevist bilder av fuktsikring i tilknytning til nyoppført vegg på badet.	

6.30 Våtrom: Vaskerom hovedplan

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og murvegg med malt overflate. En begrenset del av vegg er panelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen opplysninger om utført tiltak på vaskerommet.	
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, born (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	TG-2
Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er begrenset fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å tilegne rommet en forsiktig bruk i påvente av en oppgradering.	

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?	Ja
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 tilknytning til vegg ved skyllekum. Videre anmerkes det behov for overflatebehandling av malte murflater i våt sone.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Veggmontert skyllekum, opplegg for vaskemaskin og bereder er plassert i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Rommet har ingen ventilering.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablering av et mekanisk avtrekk anbefales.	
Kostnadsestimat ventilasjon	Under 20 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Rommet har et åpent røranlegg i tillegg er veggkonstruksjon i våt sone en murkonstruksjon følgelig ble det ikke foretatt hulltaking. Ved fuktsøk på normalt fuktutsatte områder ble det ikke registrert fuktavvik.	
Anbefalte tiltak fukt	
Tilegne rommet en forsiktig bruk.	

Dokumentasjon

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

6.31 Våtrom: Bad ved kjøkken i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppført i 2025	
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)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt. Utførelse av fuktsikring ved forhøyet dørterskel lot seg ikke kontrollere.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk anbefales.	

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Innredningen fremstår uten tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Ved fuktsøk ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer som tilsier skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.32 Garasje

Beskrivelse
Garasjen er overbygd og sammenbygd med boligen og er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er av betong / tegl og etasjeskille mot overliggende arealer er av støpt betong. Det er montert leddport av metall. Det registreres behov for vedlikehold av garasjeport. Deler av garasjen lot seg ikke forsvarlig inspisere grunnet lagrede gjenstander og ble ikke videre vurdert.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264277
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182309362
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 282
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 275,0 m²	Oppvarmet bruksareal 256,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 252,43 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 261,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 66 943 kWh
--	---



Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Resultatrapport 2025 t.o.m. 31.10		jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	2025 t.o. m. 31.10	2024 t.o. m. 31.10	Ending
Driftsresultat														
4500	Fremmedytelse og underentreprise	-	-	-	-	-	9 375	-	-	-	-	9 375	-	9 375
Varekostnad		-	-	-	-	-	9 375	-	-	-	-	9 375	-	9 375
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 795	-22 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 795	-22 795
6200	Elektrisitet	4 577	3 886	4 076	3 021	2 495	1 821	825	784	688	912	23 084	1744	21 340
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 311	1 311	13 647	2 674	2 674	2 820	2 605	2 605	2 751	2 605	35 003	6 036	28 967
6510	Håndverktøy	948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	948	4 147	-3 199
6540	Inventar	-	-	-	-	-	-	30 257	6 713	2 699	-	39 669	-	39 669
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 613	-14 138	6 000	1 518	14 191	78 787	45 081	45 133	8 042	6 737	266 965	89 396	177 569
6705	Honorar regnskap	-	-	-	-	-	3 731	-	5 000	-	-	8 731	-	8 731
6810	Datakostnad	-	952	-	922	1 238	917	-	928	-	988	5 944	1 420	4 524
6900	Telefon	-	-	-	-	-	-	-	2 085	1 598	-	3 683	-	3 683
7500	Forsikringspremie	1 600	1 652	1 652	1 652	1 652	1 652	1 941	1 941	1 941	1 941	17 624	6 595	11 029
7600	Lisensavgift og royalties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 041	-12 041
7750	Eiendoms- og festeavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	735	-735
7770	Bank og kortgebyrer	690	677	697	718	668	649	712	788	676	7 184	13 458	1 521	11 938
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 340	-35 340
Annen driftskostnad		84 739	-5 659	26 072	10 505	22 917	90 377	81 421	65 976	18 396	20 366	415 110	158 975	256 135
Driftskostnader		84 739	-5 659	26 072	10 505	22 917	99 752	81 421	65 976	18 396	20 366	424 485	181 770	242 715
Driftsresultat		-84 739	5 659	-26 072	-10 505	-22 917	-99 752	-81 421	-65 976	-18 396	-20 366	-424 485	-181 770	-242 715
Finansinntekter og finanskostnader														
8050	Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 722	-1722
Annen finansinntekt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 722	-1722
Finansinntekter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 722	-1722
8150	Annen rentekostnad	26 604	26 625	55 662	31 857	25 037	86 533	33 811	26 063	102 672	-414 864	-	75 654	-75 654
Annen finanskostnad		26 604	26 625	55 662	31 857	25 037	86 533	33 811	26 063	102 672	-414 864	-	75 654	-75 654
Finanskostnader		26 604	26 625	55 662	31 857	25 037	86 533	33 811	26 063	102 672	-414 864	-	75 654	-75 654
Netto finansresultat		-26 604	-26 625	-55 662	-31 857	-25 037	-86 533	-33 811	-26 063	-102 672	414 864	-	-73 932	73 932

Resultatrapport 2025 t.o.m. 31.10	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	2025 t.o. m. 31.10	2024 t.o. m. 31.10	Endring
Ordinært resultat før skattekostnad	-111 343	-20 966	-81 734	-42 362	-47 954	-186 285	-115 232	-92 039	-121 068	394 498	-424 485	-255 702	-168 783
Ordinært resultat	-111 343	-20 966	-81 734	-42 362	-47 954	-186 285	-115 232	-92 039	-121 068	394 498	-424 485	-255 702	-168 783
Årsresultat	-111 343	-20 966	-81 734	-42 362	-47 954	-186 285	-115 232	-92 039	-121 068	394 498	-424 485	-255 702	-168 783

Balanserapport 2025 - 31.10.2025	18 2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	31.10.2025
EIENDELER												
Anleggsmidler												
1100 Forretningsbygg	6 792 857	7 204 456	7 624 633	8 181 807	8 243 161	8 502 661	8 745 921	9 111 729	9 487 310	9 650 278	10 320 427	10 320 427
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 792 857	7 204 456	7 624 633	8 181 807	8 243 161	8 502 661	8 745 921	9 111 729	9 487 310	9 650 278	10 320 427	10 320 427
Varige driftsmidler	6 792 857	7 204 456	7 624 633	8 181 807	8 243 161	8 502 661	8 745 921	9 111 729	9 487 310	9 650 278	10 320 427	10 320 427
Anleggsmidler	6 792 857	7 204 456	7 624 633	8 181 807	8 243 161	8 502 661	8 745 921	9 111 729	9 487 310	9 650 278	10 320 427	10 320 427
Omløpasmidler												
1920 Bank 3930.19.41904	151 022	433 428	17 060	74 382	107 394	105 795	183 903	64 093	184 445	91 615	66 181	66 181
1921 Bank 4090.01.38506	4 512	4 512	4 512	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	155 534	437 940	21 572	74 382	107 394	105 795	183 903	64 093	184 445	91 615	66 181	66 181
Omløpasmidler	155 534	437 940	21 572	74 382	107 394	105 795	183 903	64 093	184 445	91 615	66 181	66 181
SUM EIENDELER	6 948 392	7 642 396	7 646 205	8 256 189	8 350 556	8 608 457	8 929 824	9 175 823	9 671 755	9 741 893	10 386 608	10 386 608
EGENKAPITAL OG GJELD												
Egenkapital												
2000 Aksjekapital	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000
Selskapskapital	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000
Innskutt egenkapital	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000	2 030 000
2080 Udekket tap	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216
Annen egenkapital	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216
Opptjent egenkapital	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216	-380 216
Utdisponert resultat		-111 343	-132 309	-214 043	-256 405	-304 359	-490 645	-605 876	-697 915	-818 963	-424 485	-424 485
Egenkapital	1 649 784	1 638 442	1 617 476	1 435 741	1 393 379	1 345 425	1 159 140	1 043 908	951 869	830 801	1 225 299	1 225 299
Gjeld												
Gjeld til kredittinstitusjoner												
2221 Lån 4090.65.59848	4 100 000	4 100 000	4 092 700	4 082 788	4 075 308	4 066 950	4 059 370	4 051 006	4 043 428	4 035 802	4 027 028	4 027 028
2222 Lån 4090.01.38697	853 505	1 295 336	1 295 336	2 031 649	2 537 649	2 637 649	3 134 833	3 293 333	3 593 333	3 929 990	4 199 990	4 199 990
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 953 505	5 395 336	5 388 036	6 114 437	6 612 957	6 704 599	7 194 203	7 344 339	7 636 761	7 965 792	8 227 018	8 227 018
Gjeld til andre												
2251 Gjeld Deltat AS	-	-	-	-	-	-	-	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
2253 Gjeld EMEØ AS	-	-	-	-	-	-	-	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
2254 Gjeld Erik Møller Holding AS	-	-	-	-	-	-	-	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
2291 Lån K.Johannessen Holding AS	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Øvrig langsiktig gjeld	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Annen langsiktig gjeld	5 253 505	5 695 336	5 688 036	6 414 437	6 912 957	7 004 599	7 494 203	8 044 339	8 336 761	8 665 792	8 927 018	8 927 018
2400 Leverandergjeld	45 102	408 618	440 693	406 010	44 219	258 433	276 481	87 576	383 125	245 300	234 291	234 291
Leverandergjeld	45 102	408 618	440 693	406 010	44 219	258 433	276 481	87 576	383 125	245 300	234 291	234 291
Kortsiktig gjeld	45 102	408 618	440 693	406 010	44 219	258 433	276 481	87 576	383 125	245 300	234 291	234 291

BØCKMANS VEG 7A AS		Balanserapport 01.01.2025 - 31.10.2025											
NO 933 228 304													
Balanserapport 2025 - 31.10.2025		18.2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	31.10.2025
Ogjeld		5 296 607	6 103 954	6 128 729	6 820 447	6 957 176	7 263 032	7 770 684	8 131 915	8 719 886	8 911 092	9 161 309	9 161 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 948 392	7 642 395	7 646 205	8 256 189	8 350 556	8 608 457	8 929 824	9 175 823	9 671 755	9 741 893	10 386 608	10 386 608

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Bøckmans veg 7A. 7019 TRONDHEIM

GNR.**95** BNR. **282** SNR. Bruksenhetsnummer

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

Måned sleie: **54 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

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

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

Dato for leieprisestimatet: 27/11-2025

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

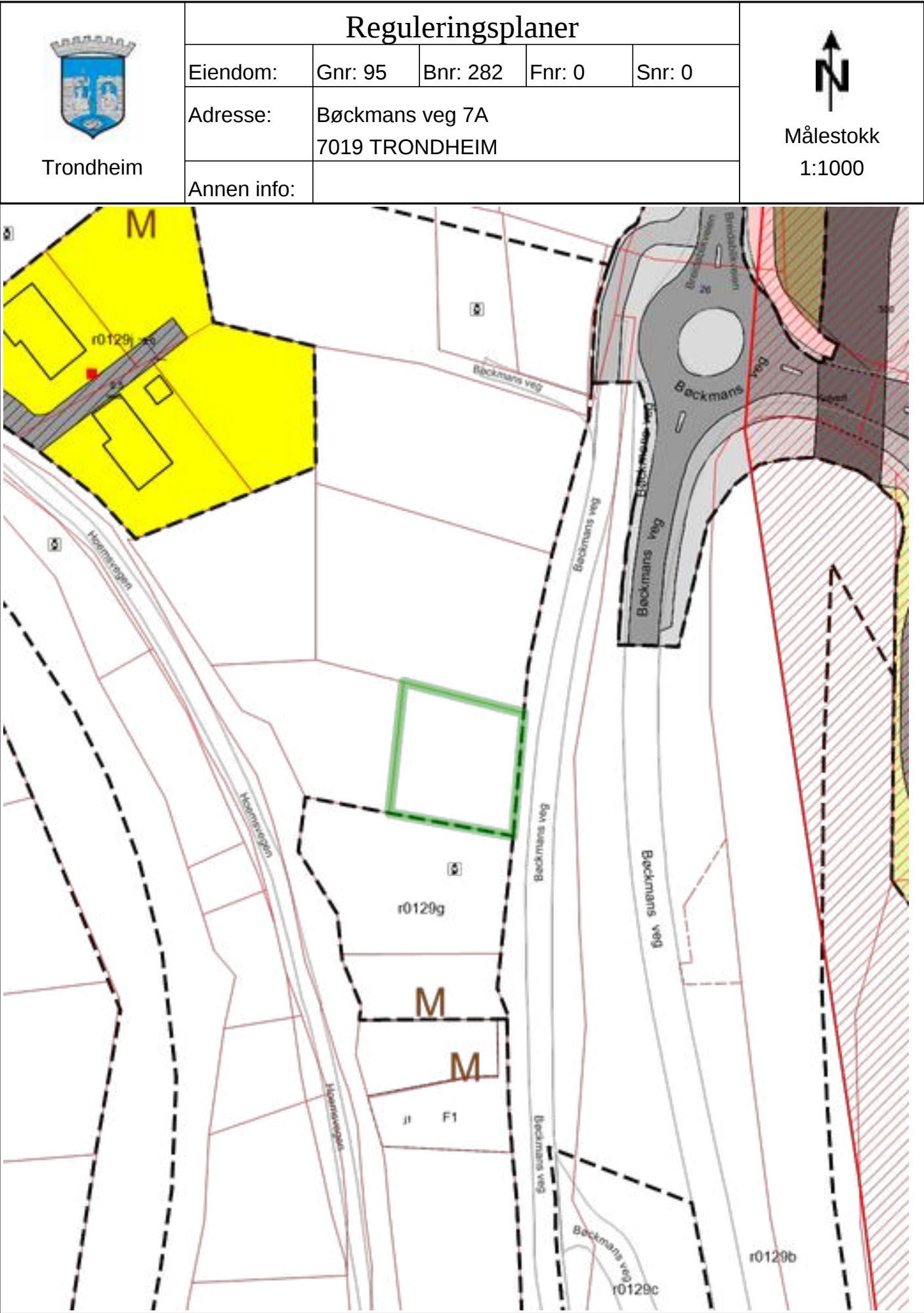
Utleiemegleren Trondheim Sentrum AS

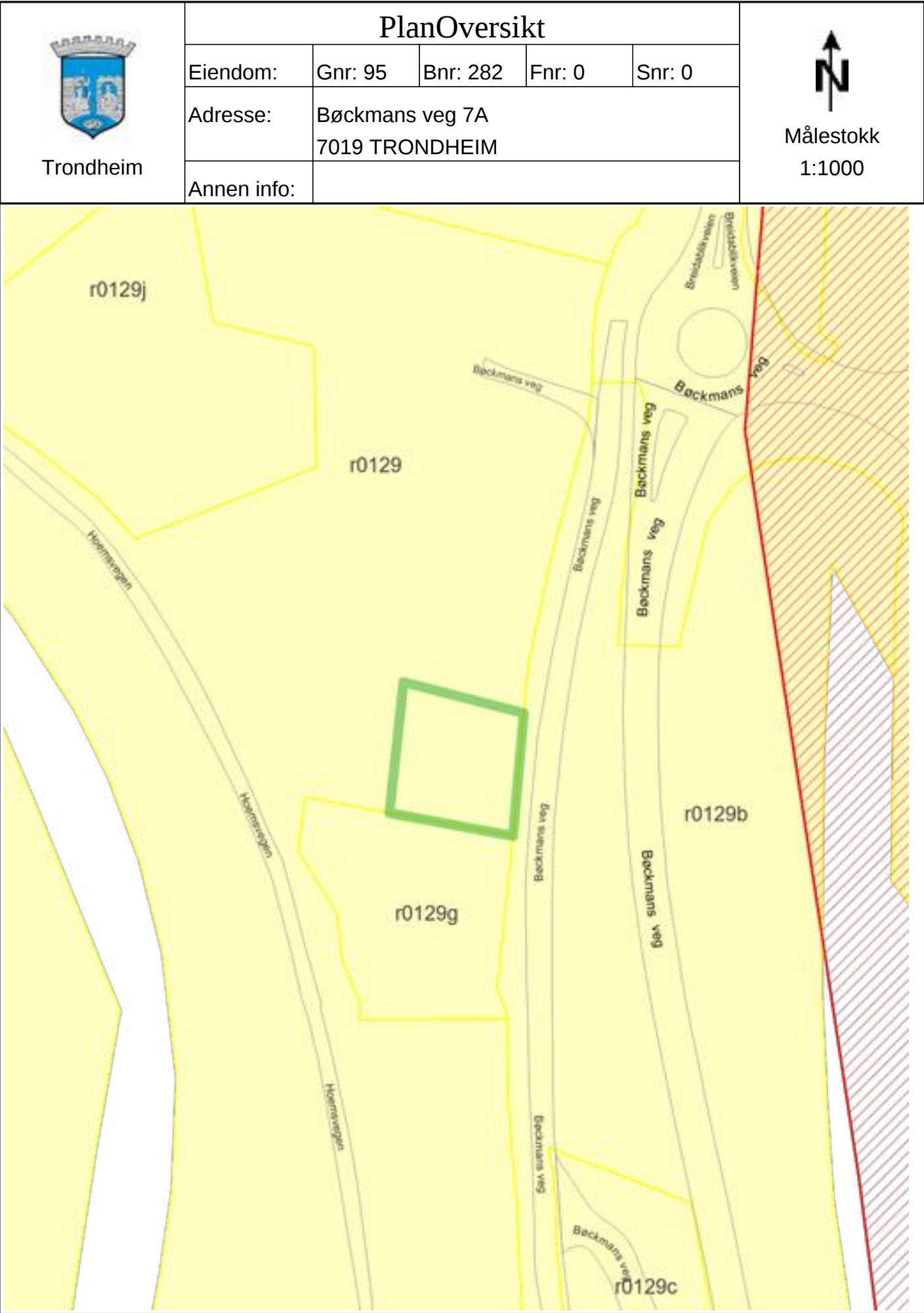
Frida Hjortdahl Åkerøy

92302236

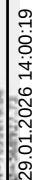
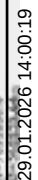
frida.akeroy@utleiemegleren.no







Tegnforklaring		
	Veg	Riksveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Fylkesveg gatenavn .
		 RpOmråde igangsatt





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-22/83655-14

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-22/83655

Dato
15.02.2023

Steinland Multiplan AS

Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Monika Halavaara

Saksnummer
BYGG-22/83655
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Lena Sæther

Dato
15.02.2023

Bøckmans veg 7A, igangsettingstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95/282/0/0, 95/282/0/0
Ansvarlig søker: Steinland Multiplan AS
Tiltakshaver: Fairytale Eiendom AS
Forhåndskonferanse: 05.04.2022

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monika Halavaara
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Fairytale Eiendom AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 24.01.2023. Søknaden er komplettert 07.02.2023 og 14.02.2023.

Dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Det er gitt en delvis rammetillatelse 16.12.2022 i delegasjonssak BYGG-22/83655-7. I vedtaket til rammesøknaden ble det avslått et påbygg mot sørøst og ei spisestue.

Følgende deler av rammesøknaden ble godkjent og til disse delene gis det nå igangsettingstillatelse:

Sokkeletasje:

- bruksendring boder til soverom på 11,8 m²
- bruksendring av bod (1,8m²) til del av vaskerom
- bruksendring av boder (2,9 + 3 m²) til del av soverom
- fasadeendring, 3 vindu fjernes

Andre etasje:

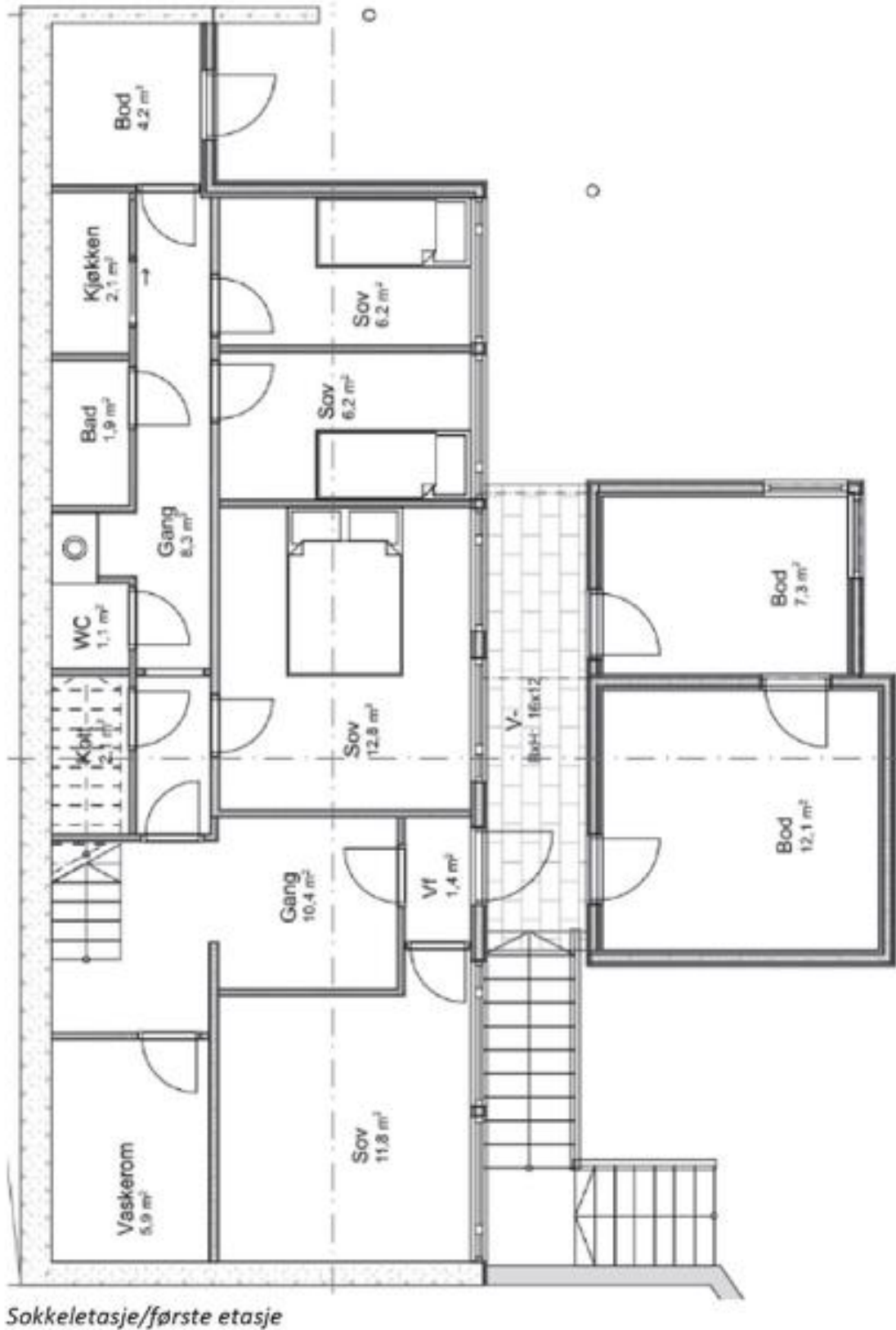
- veranda 6m² mot nord
- påbygg 4m² mot nord
- bruksendring til utvidelse av bad 3,1 + 2,7 m² og vaskerom 3,9m²
- endring av bærekonstruksjon.
- fasadeendring: et vindu flyttes.

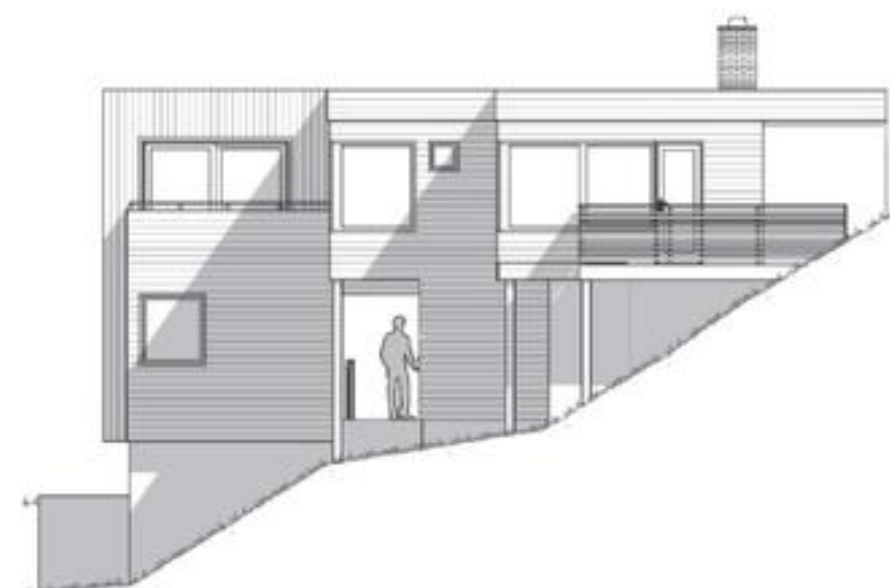
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

Dokumentnr.: BYGG-22/83655-14

PROAKTIV.NO

Tegninger som ligger til grunn for vår vurdering av igangsettingstillatelsen er vist under.





Omsøkte fasade mot nord

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon før eller senest til søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: Oppdatert gjennomføringsplan

Vurdering

Byggesakskontoret har mottatt suppleringsplan 14.2.2023 med endret planløsningen og fasader. Planløsning og fasader har fremdeles et forbedringspotensialet, men vi finner dem nå i henhold til plan og bygningsloven.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid,



bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

HÅRSTAD ENTREPRENØR AS

Drammensvegen 55
7224 MELHUS

Vår saksbehandler
Kristoffer Olufsen Stålby

Saksnummer
BYGG-22/83655
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Ann Berit Hårstad

Dato
20.02.2025

Bøckmans veg 7A, godkjent endring av gitt tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95/282/0/0
Bygningsnummer: 182309362
Ansvarlig søker: HÅRSTAD ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: Bøckmanns veg 7A AS

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Olufsen Stålby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BØCKMANS VEG 7A AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.02.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Byggesakskontoret understreker at prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder endring av rammetillatelse for bruks- og fasadeendring i delegasjonssak BYGG-22/83655-7. Endringen går ut på endringer av rom fra tilleggsdel til hoveddel.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende bolig.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0129 – Bøckmans veg, nedre del, Oslovegen og del av Hoemsvegen, vedtatt 24.06.1982. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. byggesakforskriften (SAK10) § 5-2, femte ledd.

Byggeprosjektet

Det er søkt endring av gitt tillatelse



Til venstre; opprinnelig tillatelse. Til høyre; omsøkt endring av gitt tillatelse.



Til venstre; opprinnelig tillatelse. Til høyre; omsøkt endring av gitt tillatelse.

Vurdering/begrunnelse

Vi har ingen avgjørende merknader.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-22/83655-7.

Plassering og høydefastsettelse

Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Vi bemerker at det er et bytte av alle ansvarlige foretak i denne saken.

Byggesakskontoret legger innssendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadsploktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

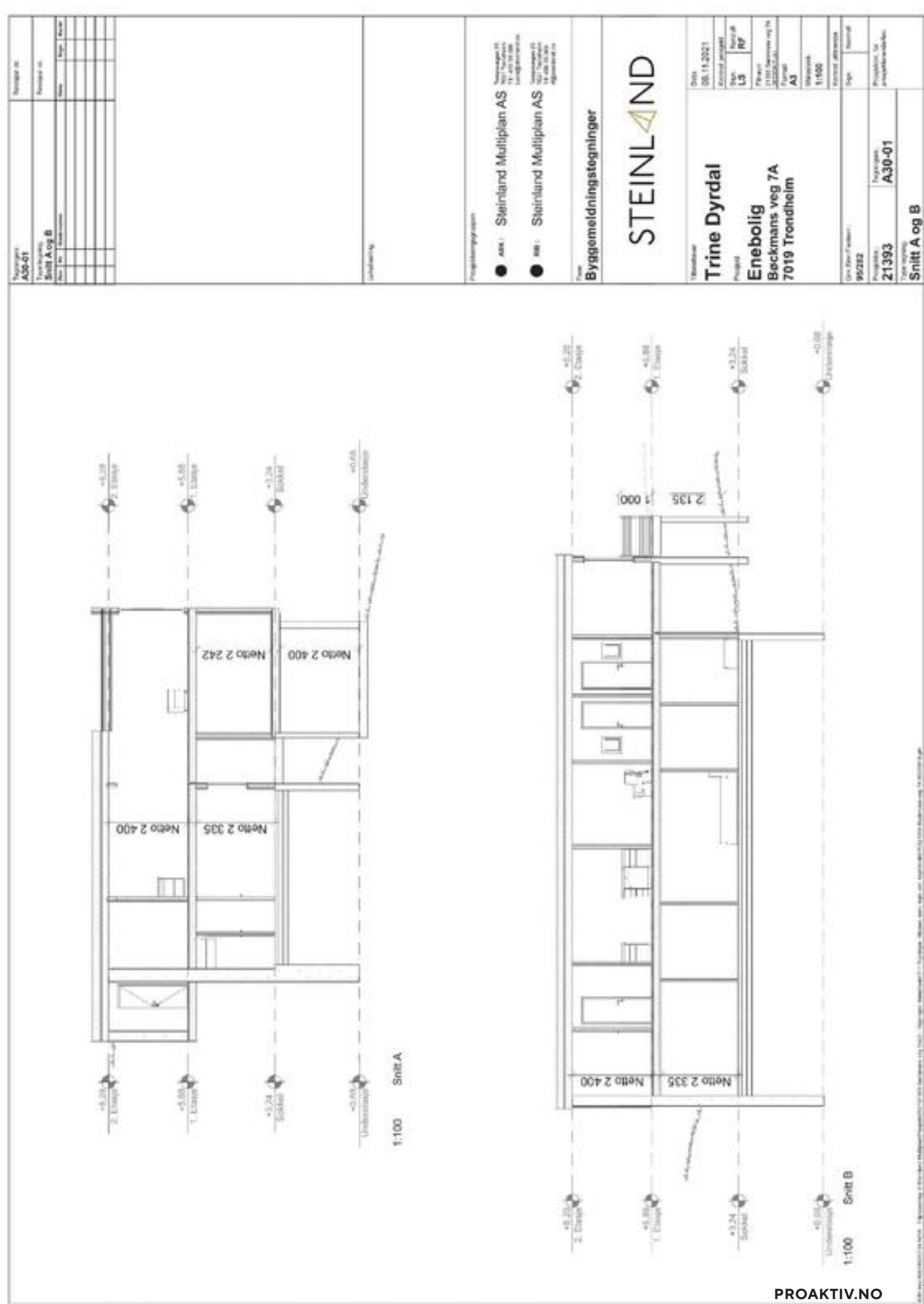
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





Arvot/Arvot 1. tms. 2004	Eräät/Eräät 1. tms. 2004		
	1. tms.	2. tms.	3. tms.
Kuusi	0.0	17.1	17.1
1. tms.	102.8	0.0	102.8
2. tms.	138.7	0.0	138.7
SUM:	241.5	17.1	258.6
BYA:	174.1	0.0	174.1

	Aktiv		Bockmans veg 7A AS	
	Hus Design AS		Bockmans veg 7A	
	Bokmann		Tromsheim	
	Gr. 95	Nett 282	USt 1: 109	

Plat 2 470

Tromsheim er lokalisert til næringsutviklingen

© Thompson & Thompson, Inc. All rights reserved. Plan 2.01g





ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr. nr. 957/2 82.
gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer
herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Eieren forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.
2. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet gjennom autorisert rørleggermester før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkledning i eiendommen. Alt rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørleggermester.
3. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
4. Når ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløye godkjente private rensenanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
5. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
6. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskaider på eiendommens ledningsanlegg, som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbroyting på gate eller vei.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskylt eller som følge av at avløpet hemmes av høyyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
9. «Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper dersom avløp er anbrakt lavere enn det nivå gaten har over utskuddets forgreningspunkt eller lavere enn kote + 4.00 (i forhold til Oppmålingsvesenets 0-punkt)».
10. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tilstoppes.
11. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
12. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

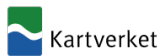
Trondheim, den ³⁰ / ⁸ 19⁶²

Skjøtteinnehaver

Frank Pischke
Eier

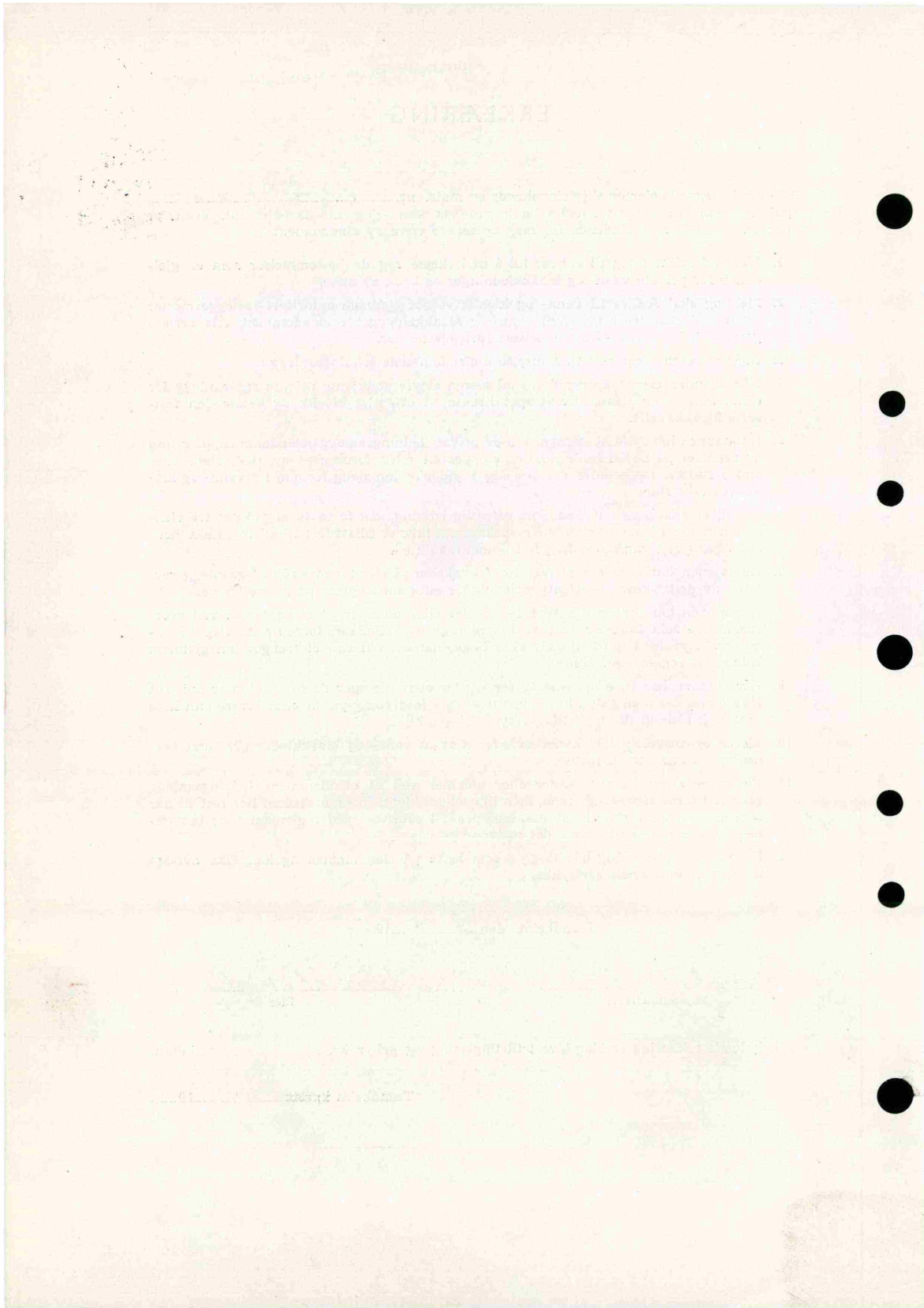
Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. betalt.

Trondheim ~~byrett~~ / 19



Attestert kopi av dok.nr. 1967/10131/107
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 10:30

Side 2 av 2



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



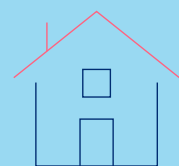
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bøckmans veg 7A, 7019 TRONDHEIM. Gnr. 95, bnr. 282, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260058
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no