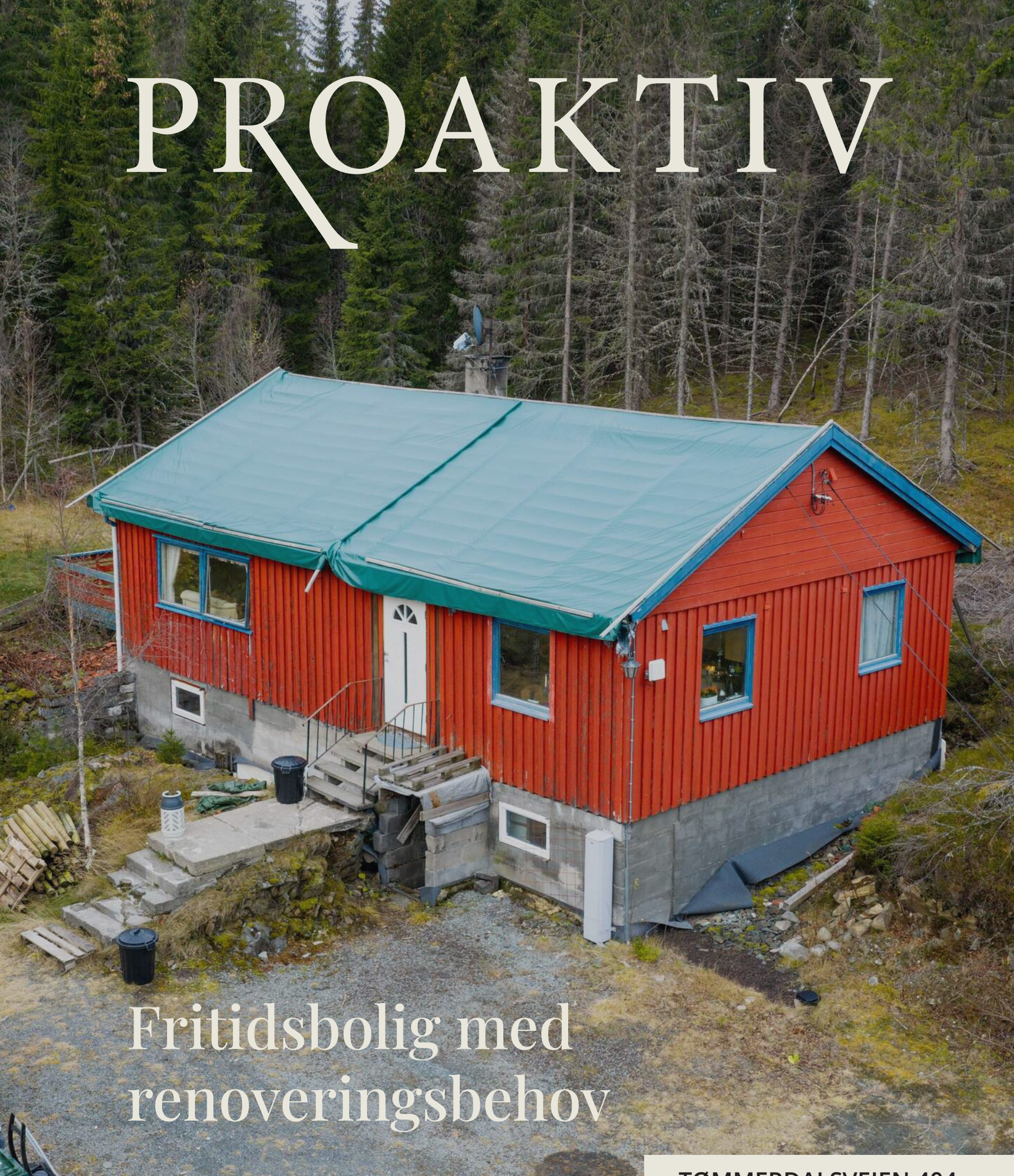
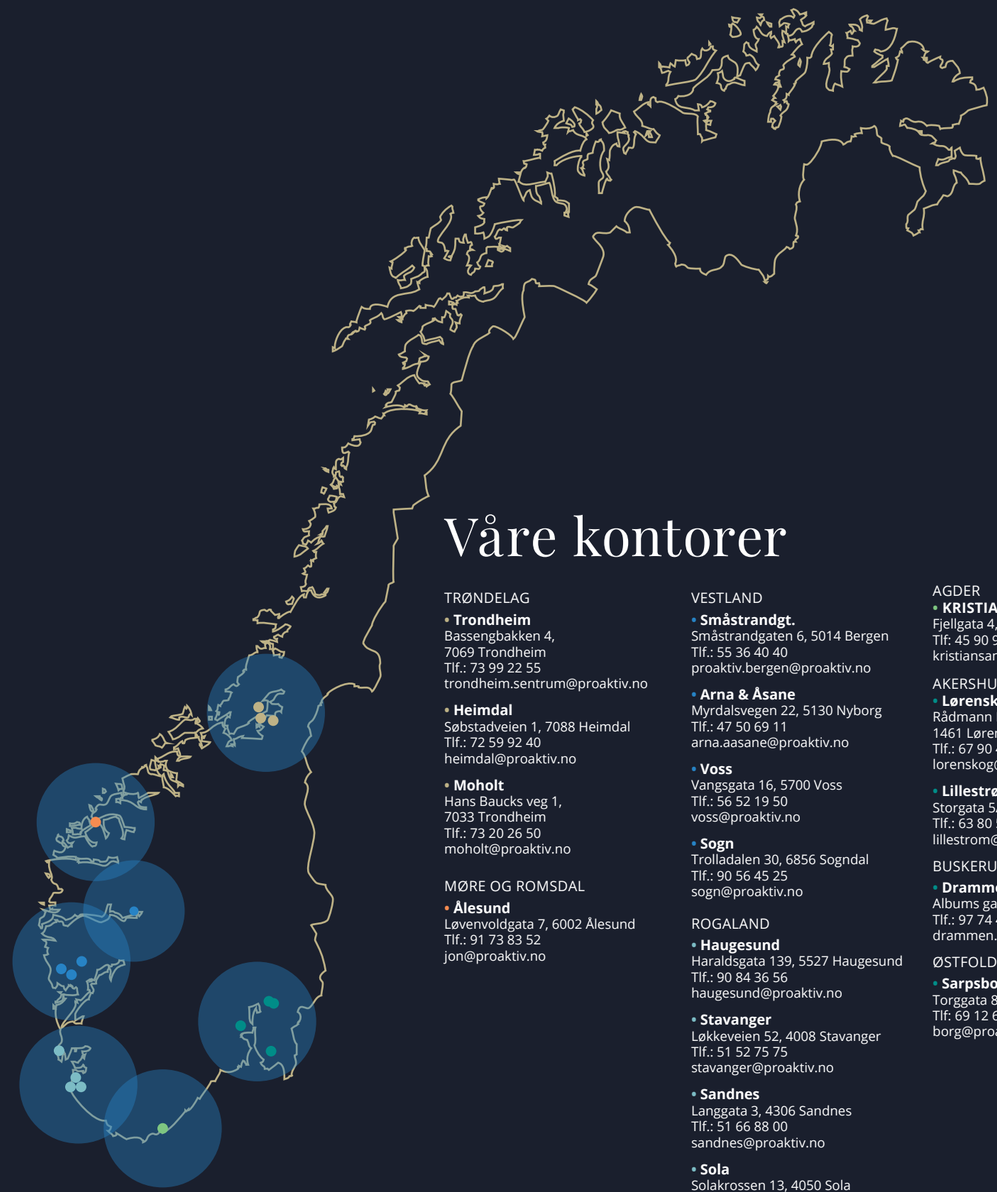
PROAKTIV



Fritidsbolig med renoveringsbehov

TØMMERDALSVEIEN 404



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

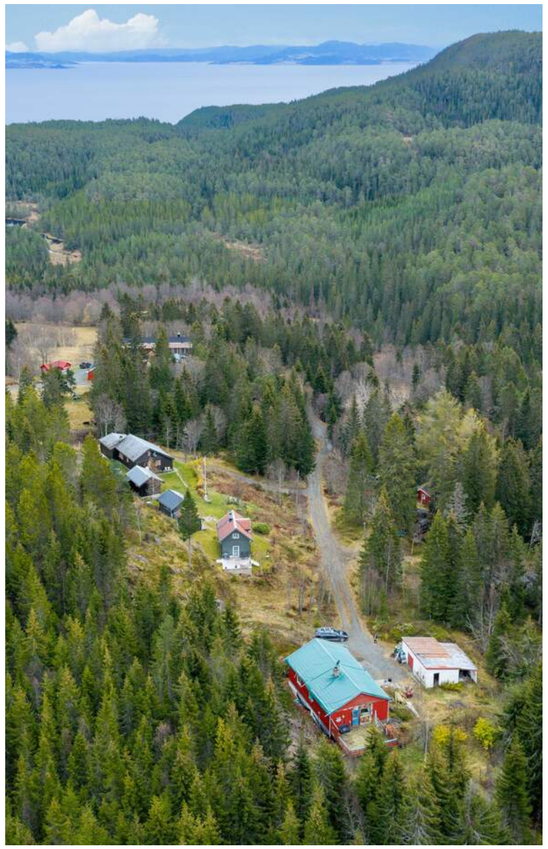
BUSKERUD

• **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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tømmerdalsveien 404, 7020 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 429, bnr. 5, i Trondheim kommune

Prisantydning: 990.000,-

Omkostninger: 25.840,-

Totalpris: 1.015.840,-

Kommunale avgifter: 11.817,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 2/1

BRA: 198 m²

BRA-i: 86 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 925.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

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

Jan Erik Sanden

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

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

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

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

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

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

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

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

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

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

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

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

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enorm godt inntrykk på oss”

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

Erika Von Gegerfelt

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

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



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

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

ANSVARLIG MEGLER

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

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

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

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

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

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

Mads Kirkeslett

Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

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

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



TØMMERDALEN

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *TØMMERDALEN*

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

Tømmerdalsveien 404 har en naturnær beliggenhet i Tømmerdalen, med Bymarkas varierte turterreng tett på. Her ligger forholdene godt til rette for en aktiv hverdag, med skogsturer, løpeturer og sykkelturer i sommerhalvåret og skiturer når vinteren byr på gode snøforhold. Området passer godt for deg som ønsker naturen som en del av hverdagen, samtidig som byens tilbud er tilgjengelige med bil.

Turmulighetene er mange, enten du foretrekker en rolig kveldstur eller lengre utflukter i marka. Fra Tømmerdalstorget går det turforbindelser mot blant annet Kobberdammen og Fjellsæter, med mulighet for å fortsette mot Skistua. Kobberdammen og Lavollen er hyggelige turmål, mens Geitfjellet og Herbernheia byr på lengre turer og flotte utsiktspunkter. Her kan turene varieres gjennom året, fra grønne skogsstier og høstfarger til snødekte landskap.



OFFENTLIG TRANSPORT

Schiøtz' vei Linje 11, 50, 108	5 min 4.6 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	11 min 7.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 8.7 km
Trondheim Værnes	42 min

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg	7 min
Rema 1000 Byåsen PostNord	7 min 5.8 km

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Apotek 1 Sverresborg	7 min

SPORT

Ingeborg Ofstadsveg - Balløkke Ballspill	26 min 2.4 km
Hammersborg kunstgressbane Fotball	6 min 5.3 km
EasyFit Ilsvika	10 min
3T-Ilsvika	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Om vinteren har Tømmerdalen skiløyper som er knyttet til det øvrige løypenettet i Bymarka. Dette gir gode muligheter for både kortere skiturer og lengre turer innover i marka, tilpasset dagsform og føre.

Daglige innkjøp kan gjøres på blant annet Meny Sverresborg og Rema 1000 Byåsen. Byåsen Butikksenter og apotek ligger også innen kjøreavstand. Ifølge nabolagsprofilen er det

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

omtrent syv minutter med bil til disse tilbudene. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av nærhet til marka og tilgang til hverdagens servicetilbud.

Bebyggelse
Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og fritidsboliger.

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



BOLIGMASSE

100% enebolig

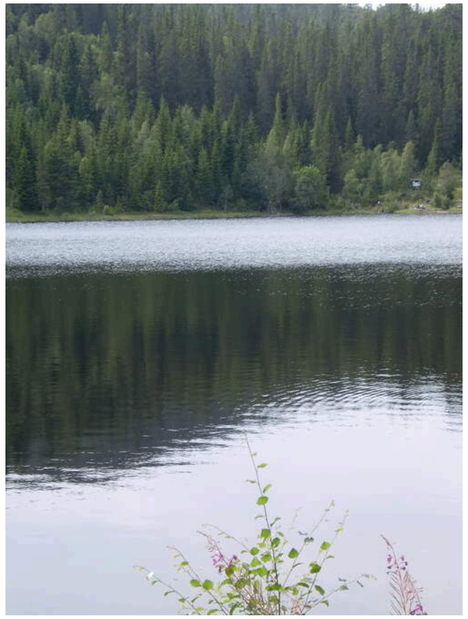
SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	9 min 6.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	10 min 6.5 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	9 min 7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	9 min 6.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	12 min 8.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min
Byåsen videregående skole 1000 elever	14 min 9.3 km

BARNEHAGER

Fagerlia barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 4.4 km
Sverresborg Allé barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min 5.2 km
Hammersborg barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 5.2 km







VELKOMMEN TIL TØMMERDALSVEIEN 404

Vi starter utendørs – fritidsboligen har en skjermet og rolig beliggenhet med naturen tett på.

Parkering
Biloppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse
925,20 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsbolig som er oppført i en etasje over kjeller.
Eiendommen er oppført med en grunnmur av lettklinkerblokker og veggkonstruksjon og etasjeskille i tre.
Taket har saltaksform og det er vinduer med 2- og 3-lags glass.

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Fredag, 23. oktober 2026)















VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Mads Kirkeslett presenterer en fritidsbolig i Tømmerdalsveien 404, med en naturnær beliggenhet og en tomt på 925 kvm. Eiendommen ligger i fredelige omgivelser med naturen tett på og et godt utgangspunkt for turer og rekreasjon gjennom hele året.

I Tømmerdalen og Bymarka finnes et variert nettverk av stier og turveier. Fra Tømmerdalen kan turen blant annet legges til Holstdammen og videre mot St. Olavsspranget, eller langs stier og veier i retning Kobberdammen og Skistua. Om vinteren er det skiløyper fra Tømmerdalen som er knyttet til løypenettet i Bymarka.

Den store tomten gir plass til uteaktiviteter og mulighet for å opparbeide uteområdene etter egne ønsker og behov. På tomten står det også et uthus på 32 kvm.

Hytta har behov for renovering som gir mulighet til å tilpasse etter egne ønsker og behov. Den inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og uinnredet kjeller.

Stuen er på 45,5 kvm og har god plass til ulike innredningsløsninger. Rommet har peisovn og utgang til en terrasse på 28 kvm. Det gjøres oppmerksom på at det er synlige skader i taket i stuen.

Kjøkkenet er på 10 kvm, med mulighet for å innrede etter egne behov og etablere en mindre spiseplass. Soverommet er på 13,5 kvm, og badet er på 11 kvm. Kjelleren er ikke innredet, men har god plass til oppbevaring.

Areal
Hovedbygg

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 28 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

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



Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 0 punkter
TG-1: 1 punkt
TG-2: 6 punkter
TG-3: 9 punkter
TG-IU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-3:
- Fuktsikring og drenering: ukjent alder og arbeid som ikke er ferdigstilt.
- Yttervegg og fasade: det er registrert skader og det er stor risiko for skjulte skader.
- Vinduer og dører: skader med redusert funksjon/levetid.
- Balkong, terrasse, platting: vesentlig slitasje, råteskader og skjevheter.
- Takkonstruksjon og loft: fuktskade i takkonstruksjonen.
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: manglende fundamentering.
- Toalettrom (innredning): skader i rommet og defekt toalett.
- Vann og avløp: innlagt vann uten godkjent løsning for håndtering av avløp- og gråvann.
- Bad: rommet må totalrenoveres.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-2:
- Grunnmur og fundament: deler av lettklinkerblokker som er ubehandlet utvendig.
- Terrengforhold: ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling.
- Kjøkken (overflater og innredning): skader på innredning og benkeplate.
- Toalettrom (ventilasjon): kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (natulrig).
- Etasjeskille og gulv på grunn: synlige fuktmerker.
- Varmtvannsbereder: berederen er ikke lekkasjesikret.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-IU:
- Skorstein over tak: skorstein over tak er kun kontrollert fra bakkenivå.
- Ventilasjon: med bakgrunn i boligens samlede tilstand er det ikke mulig å fastslå om ventilasjonen er tilfredstillende.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.



Oppvarming

Elektrisitet og ved.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.


AEG
AEG
NEXT LEVEL OF
GLASSCARE PROTECTION
WITH SOFTGRIPS
AND SOFTSPIKES


SAMSUNG






BILTEMA
TULA
LARGE


LARGE
34
PROFF 34

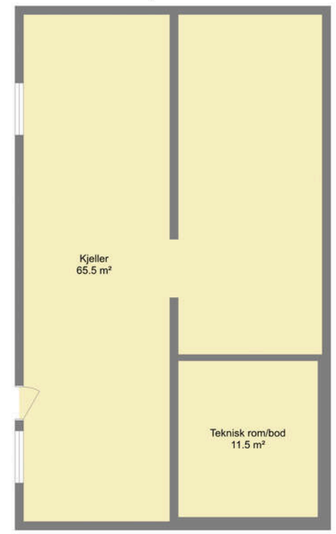
PLANSKISSER

Tømmerdalsveien 404
1. etasje



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

Tømmerdalsveien 404
Kjeller



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
925,20 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
890.651,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.562.605,- for 2024

Info formuesverdi
Det gjøres oppmerksom på at den oppgitte formuesverdien er beregnet etter reglene for enebolig, på grunnlag av opplysninger Skatteetaten har mottatt fra kommunen. Ifølge kommunen er eiendommen feilregistrert i matrikkelen og godkjent som fritidsbolig. Kjøper overtar risiko, ansvar og eventuelle kostnader knyttet til dette.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Kommunale avgifter
11.817,- for 2025

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

Andre utgifter
Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Diverse
Eiendommen er registrert som enebolig i matrikkelen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at bygningen er godkjent som hytte, i henhold til de byggegodkjente tegningene. Megler har vært i kontakt med kommunen, som bekrefter dette og opplyser at registreringen i matrikkelen kan avvike fra bygningens godkjente bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. Den opprinnelige planløsningen er endret. To mindre soverom er slått sammen til ett større soverom, mens det tredje soverommet og et tilhørende kott er omgjort til bad.

Deler av uthuset er oppført på nabotomten (gnr. 429, bnr. 2). Megler har ikke funnet noen avtale om bruk av dette arealet, og det er heller ikke tinglyst noen bruksrett i grunnboken. Se tomtegrensen på vedlagte situasjonskart. Nåværende eier opplyser at det er en forskyving av eiendomsgrensene og at hele uthuset står på eiendommen. Megler har ikke sett dokumentasjon på dette.

Det gjøres videre oppmerksom på at det er manglende røykvarsler i boligen i henhold til forskrift, samt at taket mangler taktekking og det er dermed ikke montert snøfangere eller takstige for feier.

Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til nevnte forhold.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter er registrert på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til hensyn friluftsliv og nåværende LNRF areal i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei og er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannforsyningen kommer fra privat brønn, og det er lagt inn vann i hytta. Megler har vært i kontakt med kommunen, som ikke har funnet dokumentasjon på at det er gitt tillatelse til dette. Det er dermed ikke dokumentert at innlagt vann og utslipp av gråvann er godkjent. Forholdet må avklares med kommunen, og det må søkes om utslippstillatelse og øvrige nødvendige tillatelser for etablering av en godkjent avløpsløsning.

Etablering av et privat anlegg for toalettavløp forutsetter nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder utslippstillatelse og byggetillatelse. Det har tidligere blitt søkt om tillatelse til kloakkutslipp, men søknaden ble avslått på grunn av fare for forurensning.

Kommunen opplyser at det er registrert en slamavskiller, mest sannsynlig for gråvann. Disse tømmes ikke av Trondheim bydrift.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

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

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
990 000,00 (Prisantydning)

_____
990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
25 840,00 (Omkostninger totalt)

_____
1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tømmerdalsveien 404
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1969
Hovedbygg BRA:	166 m^2
Hovedbygg BRA-i:	86 m^2
Sum alle bygg BRA:	198 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	86 m^2
Rapportdato:	26.10.2026 (Gyldig til 26.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	6	9	2

Supertakst
GNR: 429 BNR: 5

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Tømmerdalsveien 404
7020 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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- ukjent alder og arbeid som ikke er ferdigstilt. (TG 3)
Yttervegg og fasade	- det er registrert skader og det er stor risiko for skjulte skader. (TG 3)
Vinduer og dører	- skader med redusert funksjon/levetid (TG 3)
Balkong, terrasse, platting	- vesentlige slitasje, råteskader og skjevheter. (TG 3)
Takkonstruksjon og loft	- fuktskade i takkonstruksjonen (TG 3)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- manglende fundamentering (TG 3)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- skader i rommet og defekt toalett.
Vann og avløp	Innlagt vann uten godkjent løsning for håndtering av avløp- og gråvann.
Bad	rommet må totalrenoveres.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- deler av lettklinkerblokker som er ubehandlet utvendig. (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- skader på innredning og benkeplate. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- synlige fuktmerker. (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	- skorstein over tak er kun kontrollert fra bakkenivå (TG IU)
Ventilasjon	med bakgrunn i boligens samlede tilstand er det ikke mulig å fastslå om ventilasjonen er tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **23.10.2026** Rapportdato: **26.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tove Øien** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Owe Joar Sagør (død).** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Vist Ekren** Telefon: **47294356**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **Ge@tft.no**

Tittel: Adresse: **Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**

Egne premisser:

Boligen vurderes å være et totalrenoveringsobjekt med omfattende behov for utbedringer og oppgraderinger. Det må påregnes at det kan avdekkes ytterligere skjulte skader og avvik i forbindelse med fremtidige rive- og rehabiliteringsarbeider.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til det samlede kostnadsomfanget, og det vurderes som sannsynlig at kostnadene ved en totalrenovering vil overstige kostnadsestimatene i tilstandsrapporten.

Med bakgrunn i boligens samlede tilstand kan også riving og gjenoppføring være et aktuelt alternativ til rehabilitering. Det anbefales derfor en grundig vurdering av både tekniske og økonomiske forhold før det tas stilling til videre tiltak. Det må selvsagt avklares med kommunen før man iverksetter tiltak som rivning og gjenoppføring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tømmerdalsveien 404, 7020 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **429** Bruksnr: **5** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: Byggeår: **1969**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført i en etasje over kjeller. Boligen er oppført med en grunnmur av lettklinkerblokker og veggkonstruksjon og etasjeskille i tre. Taket har saltaksform og det er vinduer med 2- og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	166	86	80	0	28
Uthus	32	0	32	0	0
Totalt m²	**198**	**86**	**112**	**0**	**28**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**86**	**86** Vindfang, toalettrom, stue, soverom, bad og kjøkken.	**0**	**-**	**28**
Kjeller	**80**	**0**	**80** Kjeller og bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**166**	**86**	**80**	**0**	**28**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**32**	**0**	**32** Uthus.	**-**	**-**
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Sammenlignet med tegningene fra det kommunale arkivet er den opprinnelige planløsningen endret. To mindre soverom er slått sammen til ett større soverom, mens det tredje soverommet og et tilhørende kott er omgjort til bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det er ikke forevist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende røykvarsler**
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**
Taket mangler taktekking og det er dermed ikke montert snøfangere eller takstige for feier.	

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- deler av lettklinkerblokker som er ubehandlet utvendig.

Oppsummering — **TG-2**

Boligens grunnmur fremstår på befaringsdag uten vesentlige avvik av konstruskjonsmessig betydning.

Lettklinkerblokker bør behandles utvendig. Om disse står utbehandlet så kan vann trekke inn i blokkene, og om det ligger vann i blokkene når det blir kaldt ute så kan det oppstå skader på blokkene siden vann som fryser utvider seg.

Blokkene må derfor behandles utvendig.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- ukjent alder og arbeid som ikke er ferdigstilt.

Oppsummering — **TG-3**

Det er ukjent alder på utvendig fuktsikring og det er registrert at arbeidet ikke er ferdigstilt.

Siden alderen er ukjent og det likevel må påregnes omfattende arbeid for å ferdigstille det påbegynte arbeidet så anbefales og starte på nytt med arbeidet.

Videre bemerkes at det er etablert en kjeller i boligen som i hovedsak fremstår som en grovkjeller. Det er registrert enkelte salt/mineralutslag på grunnmurens overflate. Det er også etablert et teknisk rom i kjeller. Her er det registrert at konstruksjonen er oppført med feil metode siden det er benyttet plastfolie bak veggplater. Dette er ikke ønskelig siden risikoen for magasinering av fukt er høy og det kan gå lang tid før skader oppdages.

Oppgradering av utvendig fuktsikring må påregnes og gjenoppbygning av teknisk rom i henhold til anbefalinger fra fagpersonell.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.4 Terrengforhold — TG-2

Beskrivelse

Boligen ligger i en naturtomt og terrenget er ujevnt. Det er fjernet stein/berg rundt deler av boligen for å etablere en grøft til drenering.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt boligen er ujevnt og det er registret områder hvor det ikke er etablert fall på terreng i henhold til anbefalinger. Dette kan medføre redusert avrenning av overvann og økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn, særlig i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes bort fra bygningen som forutsatt. Dersom det registreres vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer eller andre tiltak for forbedret overvannshåndtering vurderes.

6.5 Yttervegg og fasade TG-3

Beskrivelse

Boligen er oppført med en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Registrerte avvik

- det er registrert skader og det er stor risiko for skjulte skader.

Oppsummering **TG-3**

Boligens yttervegg og fasade fremstår som slitt. Det er registrert utvendig kledning med større slitasje og deler av konstruksjonen har stått åpen i noe som vurderes over lengre tid med påfølgende skader. Videre bemerkes at taket har stått uten taktekking i lengre tid og det må derfor påregnes at det finnes skjulte skader i konstruksjonen som avdekkes under rivning.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Oppgitt kostnadsnivå må anses som veiledende da endelig skadeomfang og nødvendige tiltak først kan avklares etter nærmere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjoner.

6.6 Vinduer og dører TG-3

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2- og 3-lags glass og yttedører med innfelte felt av glass. Enkelte vinduer er skiftet på 80-tallet og vinduer i kjeller er fra 2013.

Registrerte avvik

- Skader med redusert funksjon/levetid

Oppsummering **TG-3**

Vinduer i kjeller er av nyere dato og fremstår uten vesentlige skader, men arbeidet i forbindelse med innsetting er ikke ferdigstilt. Videre er det registrert vesentlige skader på både dører og vinduer. Som en samlet vurdering av alder og skader så er det vurdert at det er mer hensiktsmessig med utbytting over videre vedlikehold.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.7 Balkong, terrasse, platting TG-3

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- vesentlige slitasje, råteskader og skjevheter.

Oppsummering **TG-3**

Terrassen har store skjevheter og tegn til råteskader. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-3

Beskrivelse

Boligen er oppført med et tretak i saltaksform med et kaldloft. Taktekkingen er fjernet fra taket og det har ligget en presenning over taket i en lengre periode.

På grunn av registrert forhold er det vurdert som uforsvarlig, og unødvendig, å gjennomføre en inngående kontroll av kaldloftet med bakgrunn i registrerte fuktskader.

Registrerte avvik

- Fuktskade i takkonstruksjonen

Oppsummering TG-3

Det ble på befaringsdag registrert flere fuktskader i konstruksjonen. og boligen mangler taktekking. Det må påregnes ombygging eller vesentlig renovering samt etablering av taktekking.

Det må foretas ytterligere undersøkelser av fagpersonell som kan lage en kostnadsoversikt for reparering av konstruksjonen.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

6.9 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- skorstein over tak er kun kontrollert fra bakkenivå

Oppsummering TG-IU

Skorstein over tak er kun kontrollert fra bakkenivå og dette er ikke en tilfredsstillende kontroll. Ytterligere undersøkelser i forbindelse med arbeider på tak anbefales.

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- manglende fundamentering

Oppsummering TG-3

Boligen har etablert pipe og ildsted, men boligeier opplyser at pipe er defekt. Det er også registrert at pipe mangler fundamentering. Den er oppstøttet på en dekkestøtte i kjeller.

Det må påregnes at pipe og ildsted kontrolleres av fagpersonell som kan anbefale hvilke tiltak som må påregnes for at pipe og ildsted skal kunne tas i bruk.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Av hvitevarer er det oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Registrerte avvik

- skader på innredning og benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Det er regsitrert skader og avvik på kjøkkeninnredningen i form av skjeve monteringsdetaljer og skader på blant annet benkeplate og kjøkkenhåndtak. Det må påregnes utskiftninger og justeringer.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.12 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Beskrivelse

Det er etablert et toalettrom i boligen som er utstyrt med vakumtoalett.

Registrerte avvik

- skader i rommet og defekt toalett.

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-3
Skader i rommet kan ses i sammenheng med forhold beskrevet under punkt takkonstruksjon. Toalettet var merket med "ikke bruk" på befaringsdag og det er opplyst om lekkasjer. Det må påregnes renovering av rommet.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering er ikke vurdert som en tilfredsstillende løsning. Bedre ventilering anbefales.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er utørt en del forebyggende arbeider av bjelkelaget. Arbeidet kan inspiseres fra kjeller.

Registrerte avvik

- synlige fuktmerker.

Oppsummering — TG-2

Det er registrert enkelte skjevheter i bjelkelaget, men ingen synlige tegn til konstruksjonsmessig svikt på befaringsdagen. Videre er det registrert fuktmerker på gulvet og enkelte gulvbjelker. Deler av konstruksjonen er dekket med plastfolie, og det er registrert eternittplater montert i bjelkelaget. Eternittplater kan inneholde asbest og må behandles som asbestholdig materiale inntil annet er dokumentert. Bjelkelaget er også delvis uisolert.

Årsaken til fuktmerkene er ukjent. Det kan ikke utelukkes at forholdet skyldes lekkasjer fra overliggende konstruksjoner eller kondensdannelse. Plastfolien begrenser uttørkingen i konstruksjonen.

Det må påregnes at konstruksjonen kontrolleres ytterligere av fagpersonell og tiltak vurderes deretter.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	2014

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering — TG-2

Det anbefales å etablere lekkasjesikring av bereder.

6.15 Ventilasjon — TG-IU

Oppsummering — TG-IU

Med bakgrunn i boligens samlede tilstand er det ikke mulig å fastslå om ventilasjonen er tilfredsstillende.

6.16 Vann og avløp — TG-3

Beskrivelse

Boligens innvendige vann- og avløpsrør består av plast, kobber og rør-i-rør-system. Ifølge boligeier er boligen ikke tilkoblet kommunalt avløpsnett, og det er ikke etablert egen septiktank, men at det er etablert en gråvannstank. Tanken var ikke tilgjengelig for kontroll og det er opplyst at dette ikke er godkjent hos kommunen.

Det er videre opplyst at det er etablert borebrønn for vannforsyning i nyere tid, og at deler av vannrøranlegget er utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert eget fordelerskap, men en åpen rørfordeling i kjelleren.

Oppsummering — TG-3

Utover opplysningene om borebrønnen er både alder og utførelse på boligens vann- og avløpsanlegg ukjent og det er registrert avvik ved utførelsen. Dette gjelder blant annet rør-i-rør-systemet, hvor det ikke er etablert en tilfredsstillende løsning for å håndtere eventuelt lekkasjevann. Videre bemerkes det at vannledninger i en delvis uisolert kjeller kan være utsatt for frost, noe som øker risikoen for frostskader og lekkasjer.

Det anbefales at vann- og avløpsanlegget kontrolleres nærmere av kvalifisert fagpersonell, og at nødvendige tiltak vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

TG-3 er satt fordi det er etablert innlagt vann uten at det foreligger godkjent løsning for håndtering av avløp- og gråvann. Kommunen må kontaktes for ytterligere avklaring.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnader for utbedring av dette forholdet er ukjent. Her må det innhentes ytterligere informasjon fra kommunen, og det kan ikke utelukkes at en slik søknad blir avslått.

6.17 Bad — TG-3

Beskrivelse

Det er et rom i boligen som er benyttet som bad. Rommet fremstår som uferdig og er ikke egnet som et våtrom.

Oppsummering	TG-3

Det må påregnes en totalrenovering av rommet for at det skal kunne benyttes som våtrom. Videre er veggen mot tilstøtende soverom plassert slik at den treffer midt på et vindu i ytterveggen. Dette er en uheldig løsning som bør utbedres i forbindelse med en fremtidig oppgradering av rommet.

Det er også registrert fuktmerker i vegg tilstøtende kjøkkenet. Årsaken til at disse har oppstått er ukjent.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.18 Uthus

Beskrivelse

Det er oppført et uthus på eiendommen. Bygningen fremstår i slitt forfatning og det må påregnes vesentlige kostnader om bygningen skal settes i stand.

Utover denne enkle beskrivelsen er ikke uthuset videre vurdert.

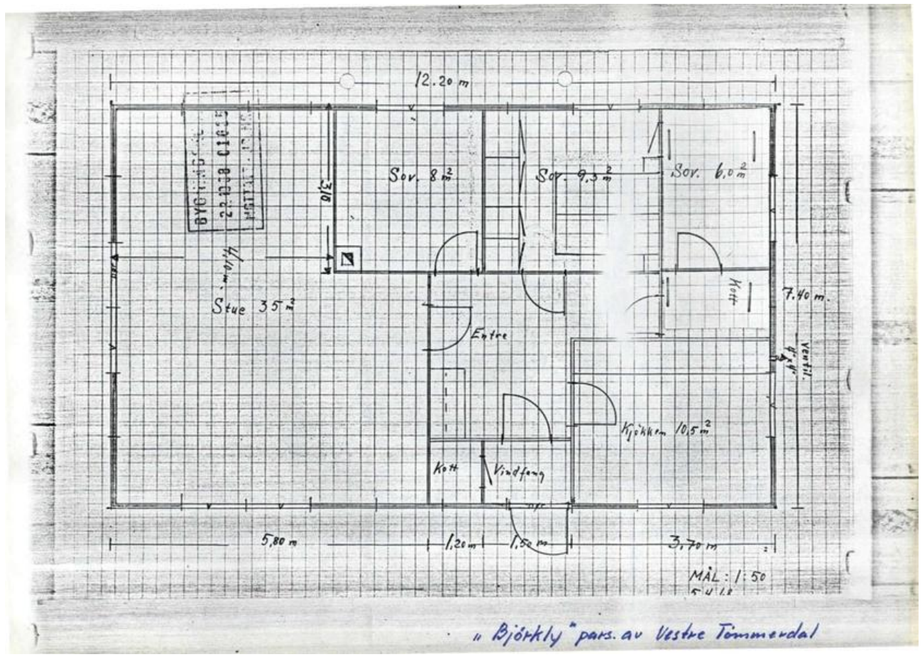
6.19 Elektrisk

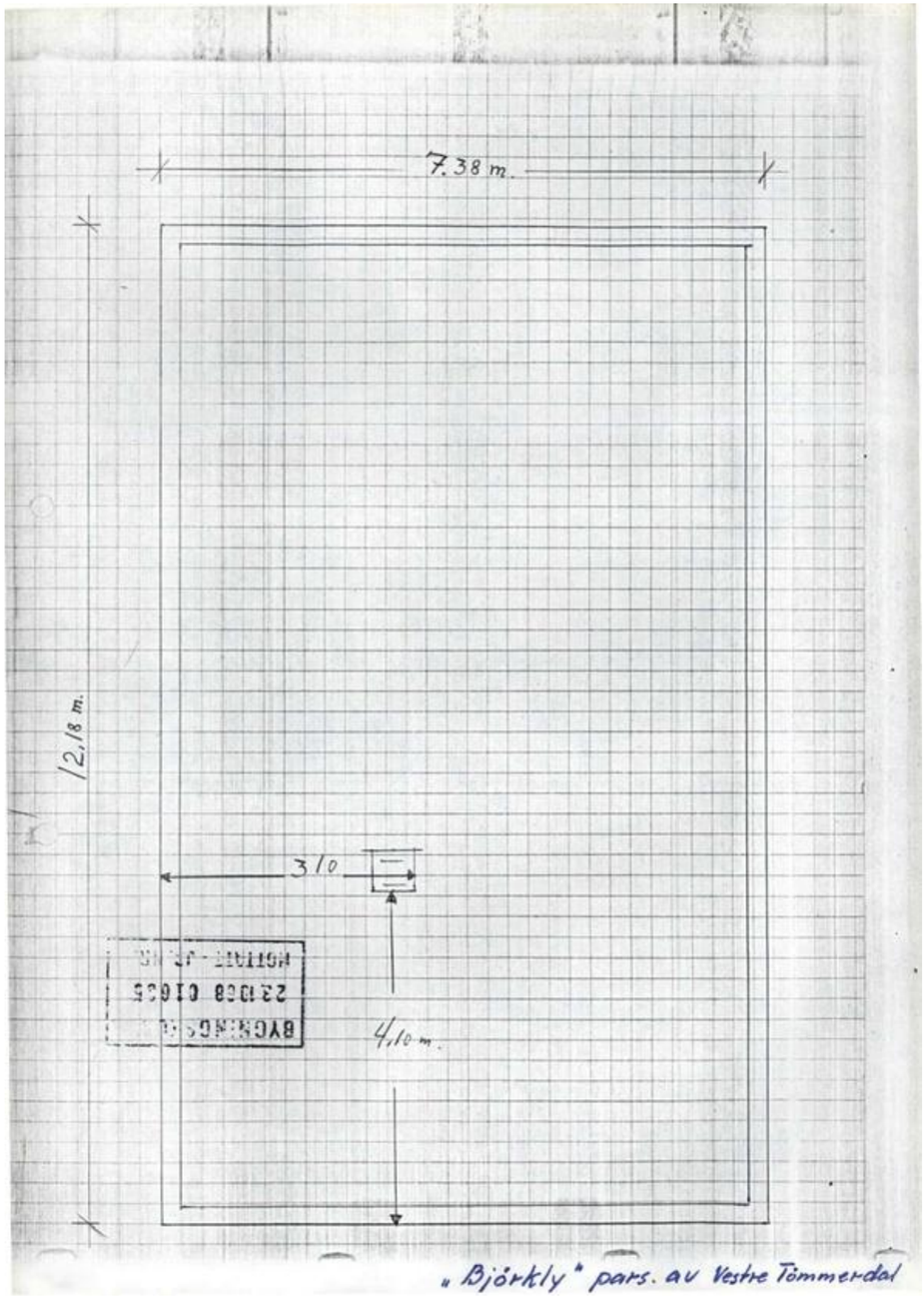
Beskrivelse

Boligeier kan fremlegge dokumentasjon på enkelte deler av det elektriske anlegget med beskrivelse: "Ny kurs til bad, fremlegg og kobling av 2 stk stikkontakter. Mont av stikk i kjeller fra eks kurs. Montert ny jfb i skap." og "Oppkobling av brønnpumpe system, Tilkobling av varmekabel i drikkevanns rør. Tilkobling av VVB i kjeller på eksisterende kurs. Legge opp utgjevningsforbindelse til vannrør kjeller."

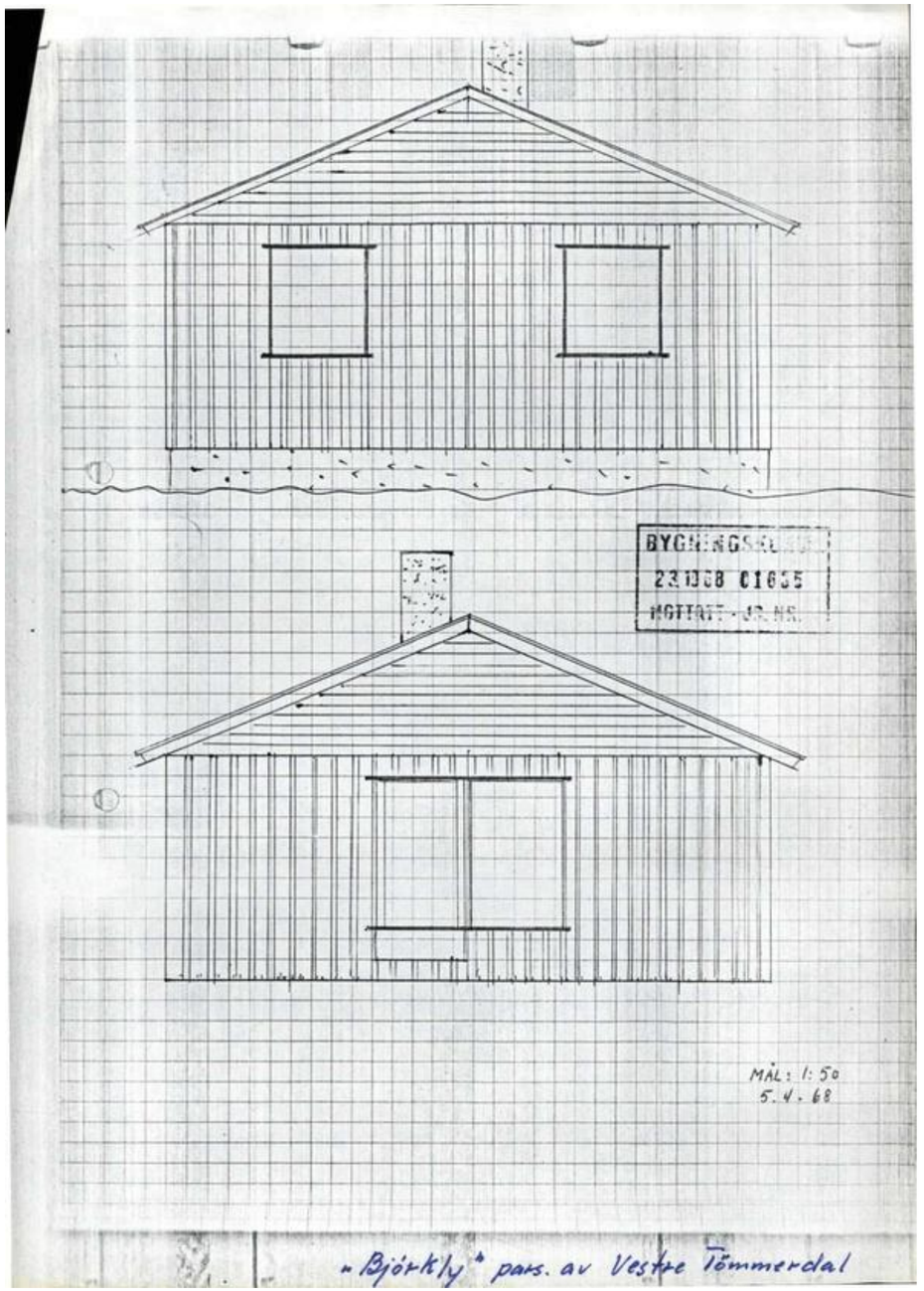
Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget og det er registrert flere feil og
mangler på anlegget. Dette gjelder blant annet berøringsfare og manglende kursfortegnelse.

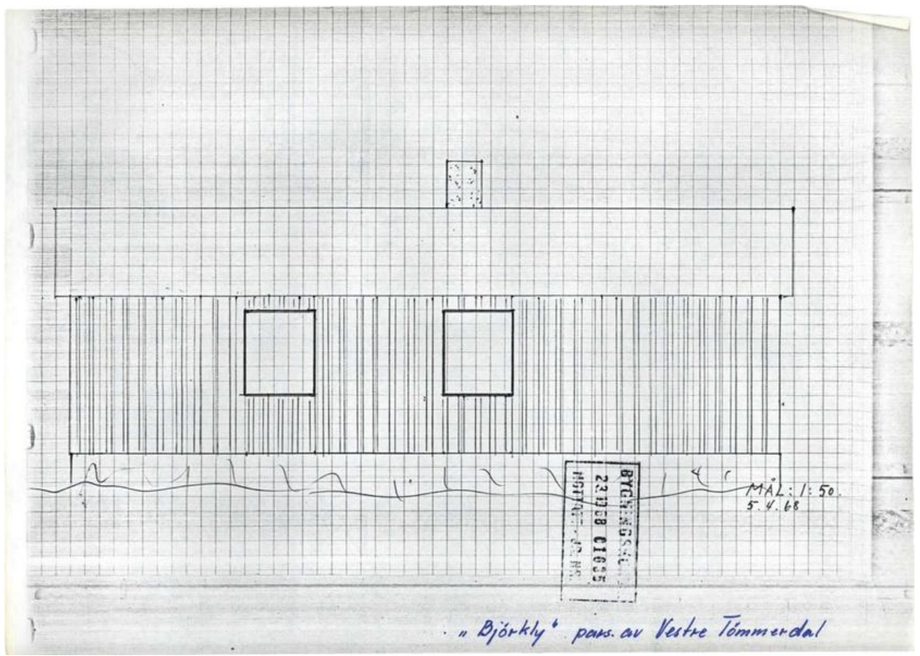
Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell og tiltak må beregnes deretter. Kostnader må påregnes.



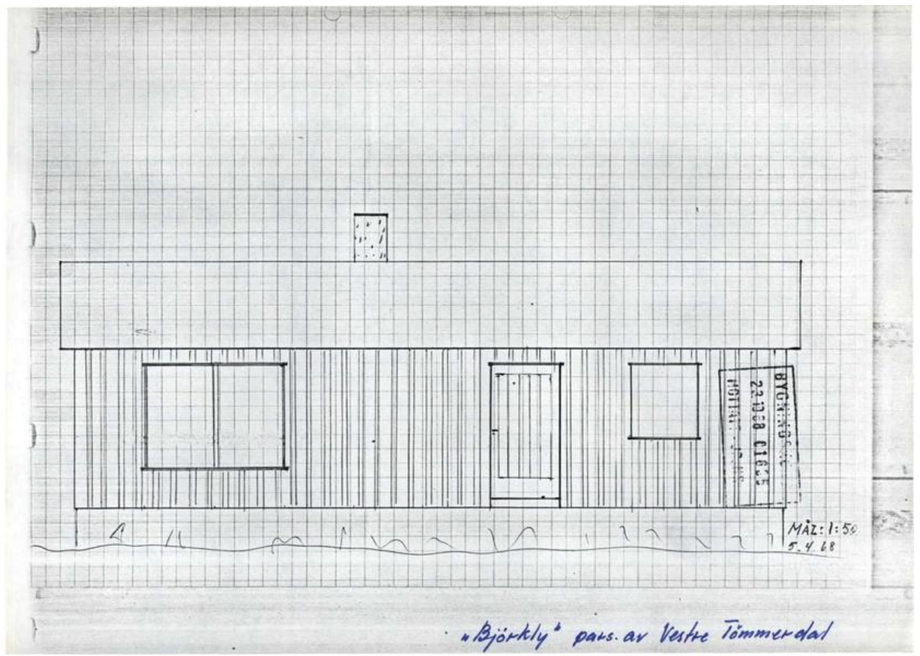

7.38 m.
12,18 m.
3,10
4,10 m.
„Björkly" pars. av Vestre Tömmerdal

Vedlegg


MÅL: 1:50
5.4.68
„Björkly" pars. av Vestre Tömmerdal


MÅL: 1:50
5.4.68
„Björkly" pars. av Vestre Tömmerdal

Vedlegg

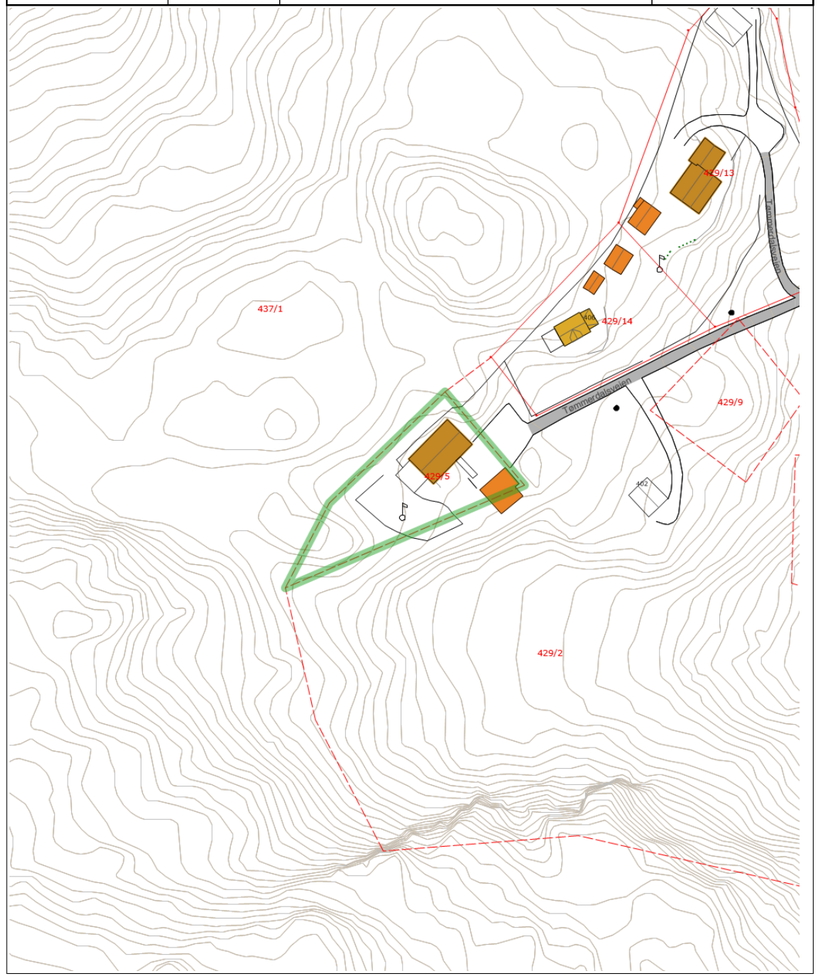

MÅL: 1:50
5.4.68
„Björkly" pars. av Vestre Tömmerdal

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 429	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tømmerdalsveien 404 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



16.10.2026 14:10:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

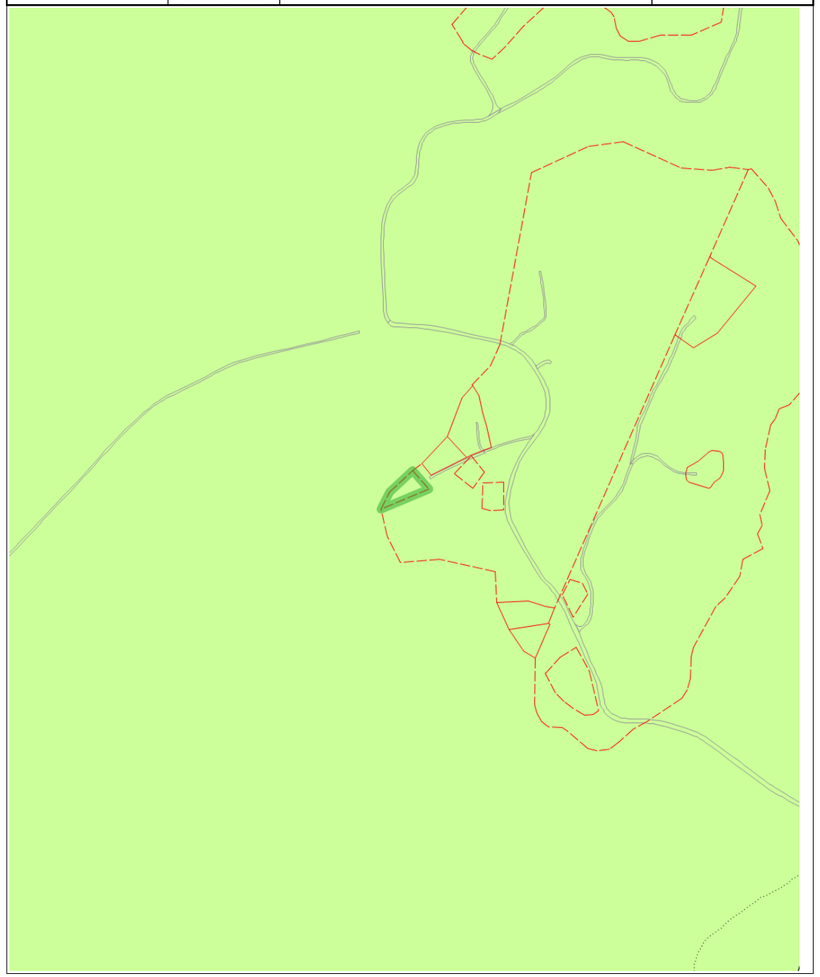
Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Takkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Naturverngrense
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Fritidsbolig
- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn .
- Veg

16.10.2026 14:10:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Vedlegg

Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 429	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tømmerdalsveien 404 7020 TRONDHEIM			
	Annen info:				



16.10.2026 14:11:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Turveg / turdrag

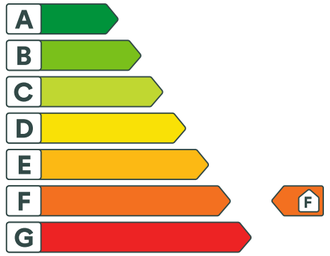
16.10.2026 14:11:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

enova

Energiattest

F

Adresse	
Tømmerdalsveien 404, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377038**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182098183**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
396,83

A↑G F

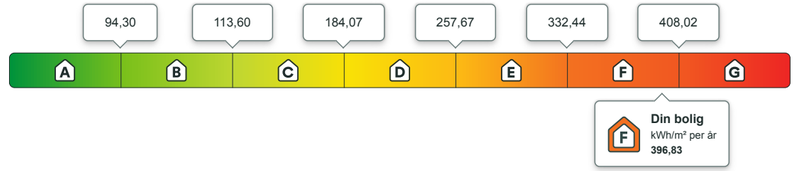
Tømmerdalsveien 404, 7020 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 549,96	**413,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tømmerdalsveien 404, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tømmerdalsveien 404, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260420

Megler: Mads Kirkeslett

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Tømmerdalsveien 404, 7020 Trondheim
Matrikkel: gnr. 429, bnr. 5 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Mads Kirkeslett til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Vedlegg

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260420

Megler: Mads Kirkeslett

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

proaktiv.no



Mads Kirkeslett
Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

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