

PROAKTIV



Lekker og oppgradert
enebolig

EVENTYRVEGEN 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eventyrvegen 31, 7056
RANHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 237, i Trondheim
kommune

Prisantydning: 10.350.000,-

Omkostninger: 277.740,-

Totalpris: 10.627.740,-

Kommunale avgifter: 27.216,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 6/4

BRA: 264 m²

BRA-i: 187 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje på
hele 70 kvm
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1249 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
56	60	130	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

«Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Navn: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Navn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen

”

"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."

Megler: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling.

Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune.

Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært fornøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

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 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

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, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: Kristoffer Menne

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



CHARLOTTENLUND

Kommune: Trondheim / **Område:** Charlottenlund

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 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Nedre Charlottenlund/Ranheim, i et veletablert og rolig boligområde. Her bor man med en ideell kombinasjon av nærhet til daglige servicetilbud og flotte naturomgivelser.

Området egner seg svært godt for barnefamilier, med kort avstand til både Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, herunder Granskogen familiebarnehage og Grilstad FUS barnehage.

Dagligvaretilbudet er lett tilgjengelig, med både Rema 1000 og Coop Extra Charlottenlund kun få minutter unna. Grilstadporten ligger også i kort avstand og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. For et bredere handels- og servicetilbud nås Sirkus Shopping, Lade Arena og City Lade



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Askeladdvegen Linje 25, 54, 70, 107, 116	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Rotvoll stasjon Linje R60, R70	21 min 🚶 1.9 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 🚶 6.5 km
✈️ Trondheim Værnes	24 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	10 min 🚶 0.7 km
Kiwi Charlottenlund	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛍️ Grilstadporten kjøpesenter	13 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ranheim	12 min 🚶

SPORT

🏊 Charlottenlundhall nr 2 Aktivitetshall	14 min 🚶 1 km
🏊 Charlottenlund barne- og ungdomssk... Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.2 km
🏊 Impuls Treningssenter Grilstad	13 min 🚶
🏊 3T-Ranheim	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Skonnertveien 8-10	13 min 🚶
----------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enkelt med bil.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Askeladdvegen kun 2 minutters gange fra eiendommen. Herfra går bussrute 25 med hyppige avganger mot blant annet Brattøra og Strindheim.

For den aktive tilbyr Charlottenlund idrettspark et bredt spekter av fasiliteter, inkludert kunstgressbaner, cageballhall

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

og idrettshaller. Treningssentre som Impuls Grillstad og 3T-Leangen ligger også i kort avstand og tilbyr gode treningsmuligheter.

Eiendommen har nærhet til attraktive friluftsområder som Chamonixkogen og Estenstadmarka, med et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper.

Det er videre kort vei til flere populære bade- og rekreasjonsområder. Grilstad marina byr på gode bademuligheter, brygger og turstier langs sjøen, mens Hansbakkfjæra er et yndet utfartssted med strand og tilrettelagte grillområder.

Bebyggelse

Området er variert og består både av blokk-, enebolig og rekkehusbebyggelse.

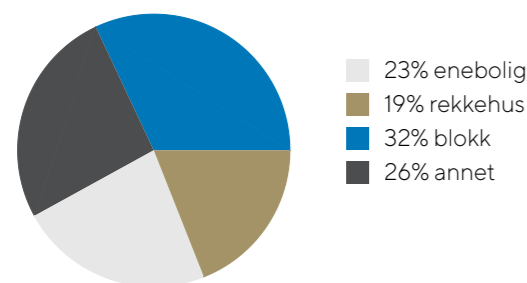
Adkomst

Tast inn Eventyrvegen 31 på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE

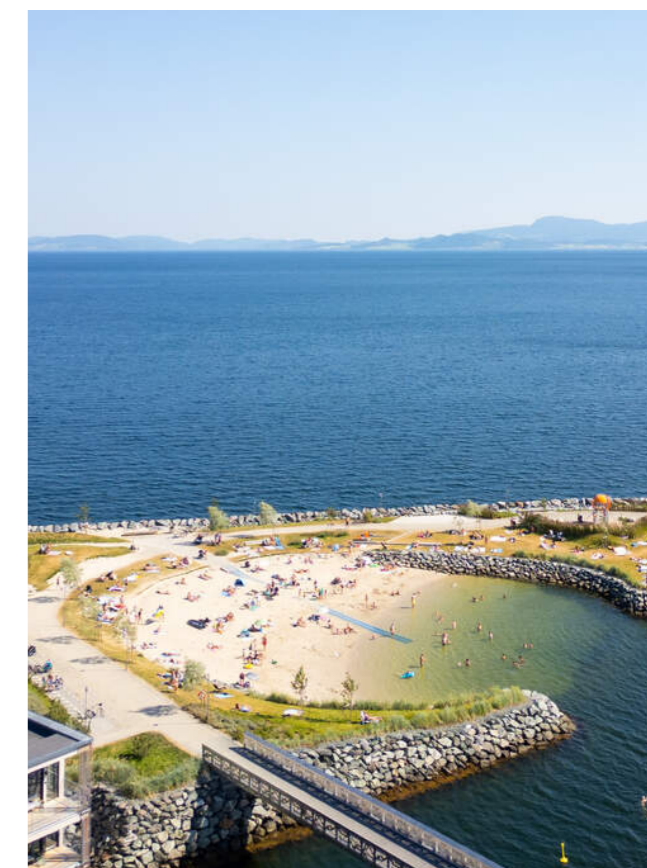


SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	22 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	25 min 1.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Grilstad Fus barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Presthus Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	18 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL EVENTYRVEGEN 31

Parkering

Parkering i garasje på hele 70 kvm
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

1249 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

Byggemåte

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og pultaksform tekket med asfaltpapp eller PVC membranduk. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket er flatt med PVC-tekking. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Garasjen fremstår i bruksmessig god stand.

Bygningssakskyndig

Fredrik Johnsen (befaringsdato: Torsdag, 12. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

Boligen er vesentlig oppgradert i perioden 2012–2017, med moderne og gjennomgående material- og fargevalg som skaper et stilrent og helhetlig uttrykk.

Man ønskes velkommen inn i en romslig, flislagt entré med vannbåren varme og praktisk skyvedørgarderobe. Videre åpner boligen seg opp til en imponerende stue- og kjøkkenløsning på ca. 50 kvm. Her får man fantastiske lysforhold gjennom store vindusflater med lysinnslipp fra flere sider, god takhøyde og moderne, lyse fargevalg. Fra stuen kan man også nyte en flott utsikt mot Trondheimsfjorden. Det er god plass til både sofagruppe og stort spisebord.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk med kombinerte sorte og hvite fronter samt sort benkeplate i stein. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og høyskap, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som stekeovn i praktisk arbeidshøyde, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskin og to gode kjøleskap er elegant skjult bak fronter. Kjøkkent er et Møbalpa kjøkken. Integreert sokkel støvsuger.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på hele ca. 60 kvm. Terrassen har en skjermet beliggenhet uten innsyn, gode solforhold og er nærmest helflislagt. Her er det god plass til både utesofa og spisegruppe – et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster.

I hovedetasjen finner man også et romslig soverom på ca. 11,5 kvm med tilhørende en-suite bad og walk-in garderobe. Badet er flislagt med beige fliser på vegger og gulv, samt

kontrastvegg i dusjsonen. Badet er innredet med badekar, dusjhjørne, dobbel servant, håndklevarmer og stort speil. Videre har man direkte adkomst til walk-in garderobe med skapinnredning, noe som gir en eksklusiv hotellfølelse og en privat avdeling i boligen.

I kjelleretasjen ligger ytterligere to soverom tilhørende hoveddelen. Begge rommene har god størrelse og godt lysinnslipp. Her finner man også et ekstra bad, innredet med servant, dusjhjørne og toalett. Badet er flislagt med mørke gulvfliser og lyse veggfliser. Vaskerommet har tilsvarende flislegging og er praktisk innredet med skap, benkeplate og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Etasjen inneholder også teknisk rom og bod, og hele kjelleretasjen har vannbåren varme.

Utleiedelen består av stue/kjøkken, ett soverom og bad. Den lyse stuen er målt til ca. 16 kvm og har åpen kjøkkenløsning med hvitt kjøkken innredet med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Utleiedelen er i dag utleid med alle hvitevarer inkludert. Soverommet har plass til både seng og garderobeløsning.

Romslig garasje med flislagt gulv, perfekt for som er glad i å mekke. To romslige boder i tillegg til garasjen. I garasjen har man også to varmepumper.

Areal

Hovedbygg

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 90 kvm



ROMSLIG ENTRÉ MED
GARDEROBESKAP.



BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 93 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 60 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

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

Standard

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

TG0: 4
TG1: 28
TG2: 10
TG3: 0
TGIU: 1

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG2:

- Yttervegger: TG 2 er satt da det gjenstår liten del med eldre slitt kledning mellom takflater

- Renner og nedløp: Eldre renner og nedløp har generell aldersslitasje.

- Taktekking: Det er stedvis begroing. Papptekking har passert halvparten av forventet levetid.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser



ble det registrert stedvis avvik mellom 15 og 30 mm på stue. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Varmesentral: Luft til vannpumpe: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

- Varmtvannsbereider: Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Våtrom 1.etasje: Overflater: Gulvet utenfor dusjsone er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør. Det bemerkes at dør til soverom er etablert i våtsone. Det er derfor viktig at glassvegg opprettholdes mot døren.

- Våtrom: Bad sokkel: Gulvet utenfor dusjsone er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør. Gulvskinne i dusj hindrer at lekkasjevann vil nå sluket

- Våtrom: Bad hybel- Overflater: Gulvet utenfor dusjsone er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør. Gulvskinne i dusj hindrer at lekkasjevann vil nå sluket.

- Våtrom: Vaskerom- Overflater: Det er ikke tilstrekkelig oppkant av tettesjikt ved døren.

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-IU:

- Grunnmur og fundament: Grunnmuren er ikke synlig for kontroll da denne er primært tildekket.

Lovlighet:

- Underbygg, tilbygg og oppføring av garasje som er omsøkt i 2015 er ikke avsluttet med ferdigattest. Det foreligger bruksattest for opprinnelig bolig er datert 18. August 1960.

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

- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk på terrassedel ved stue har lavere rekkverk enn dagens krav.

- Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige. Takstige er ikke i henhold til dagens krav.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren varme, elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Vannbåren varme i entré, gang bad 1.etg, walk-in garderobe og kjelleren

Info strømforbruk

Strøm: Kr 5.948,- for 2025. 15095 KWH

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at følgende oppgraderinger er gjort med boligen:

- Drenering, ca 2011
- Terrasser ca, 2012-2018
- Alle vinduer sett bort i fra ett byttet, ca fra 2012- 2014
- Stor del av kledningen byttet, 2012-2015
- Etablert stålppe i 1.etg, 2023
- Byttet avløpsrør, ca 2013-2017
- Byttet vannrør, ca 2013-2017
- Oppgradert el-anlegg, ca 2012-2017
- Innvendig varmepumpe, 2023
- Oppgradert bad 1. etg., 2013-2017
- Oppgradert bad sokkel, 2012
- Oppgradert bad hybel, 2012
- Oppgradert vaskerom, 2012
- Nytt kjøkken, 2012
- Ny garasje, 2015





KJØKKEN

Lekkert og moderne kjøkken med kombinerte sorte og hvite fronter samt sort benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har rikerlig med oppbevaringsplass.

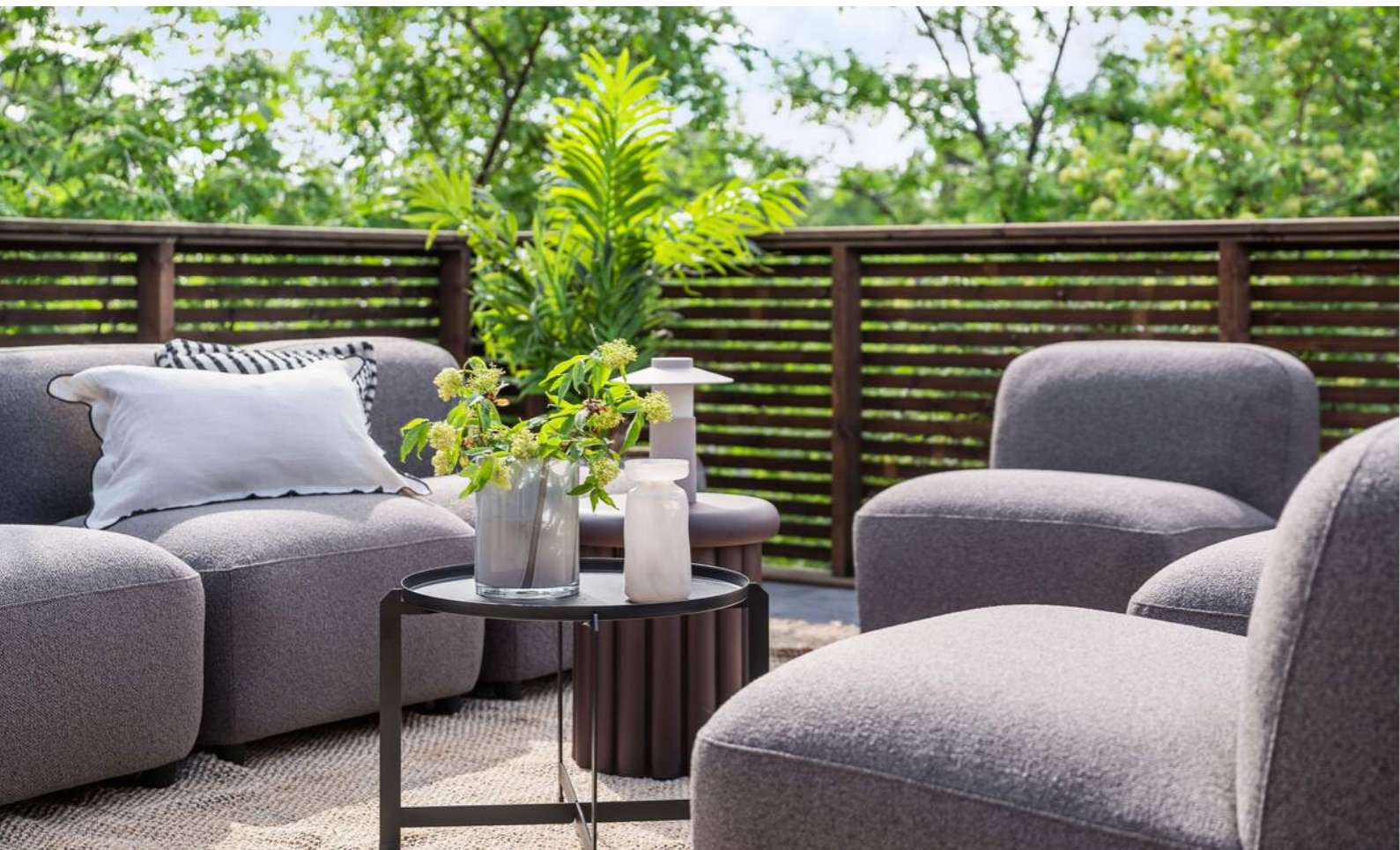




TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på hele ca. 60 kvm. Terrassen har en skjermet beliggenhet uten innsyn, gode solforhold og er nærmest helflislagt.





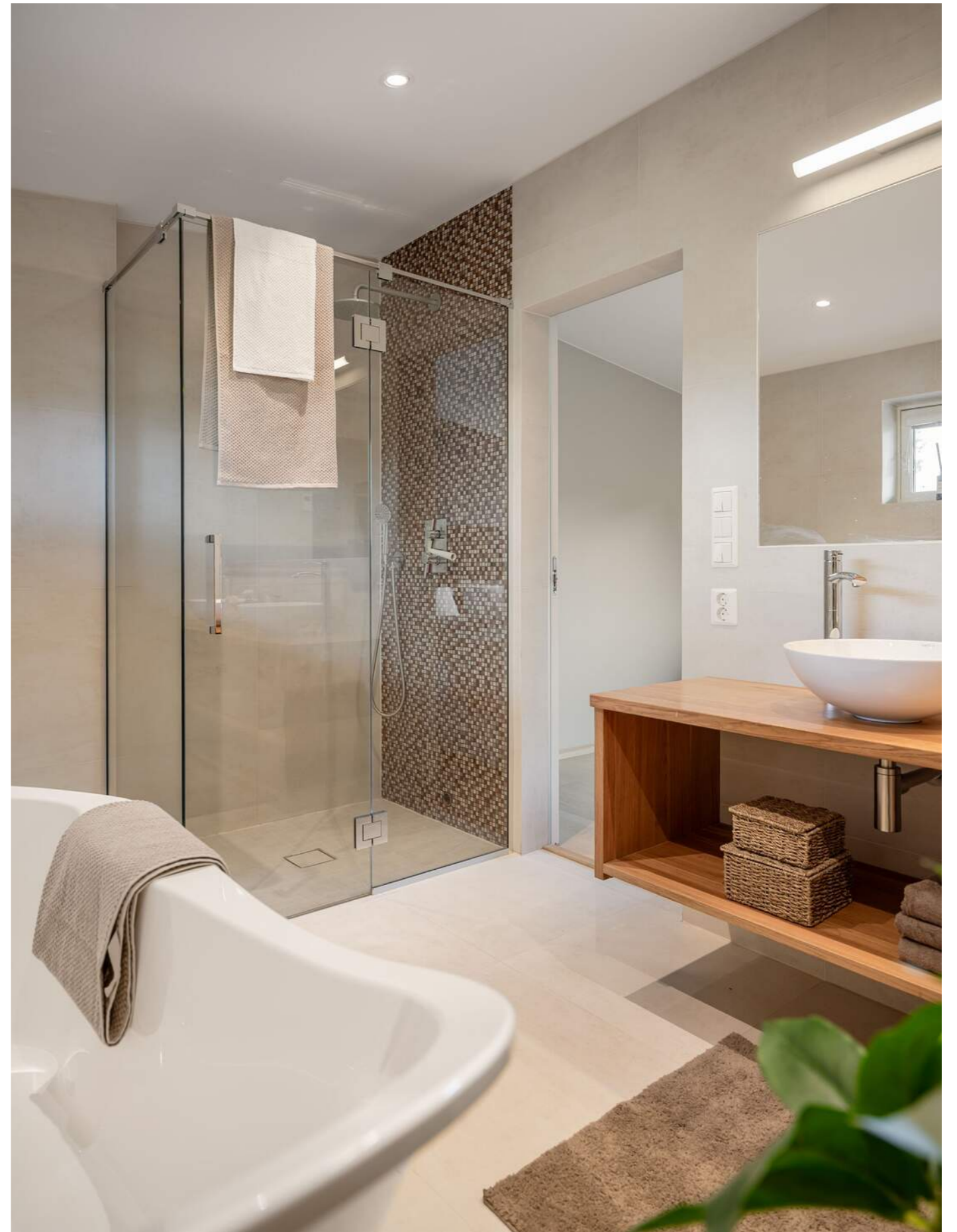


SOVEROM MED EN-SUITE BAD

Hovedetasjen kan by på et romslig soverom tilknyttet et en-suite bad og walk-in garderobe. Dette gir virkelig hotellfølelsen!







SOKKEL-ETASJE

I kjelleretasjen ligger ytterligere to soverom tilhørende hoveddelen. Begge rommene har god størrelse og godt lysinnslipp. Her finner man også et ekstra bad, vaskerom, bod og teknisk rom. Hele etasjen har vannbåren varme.

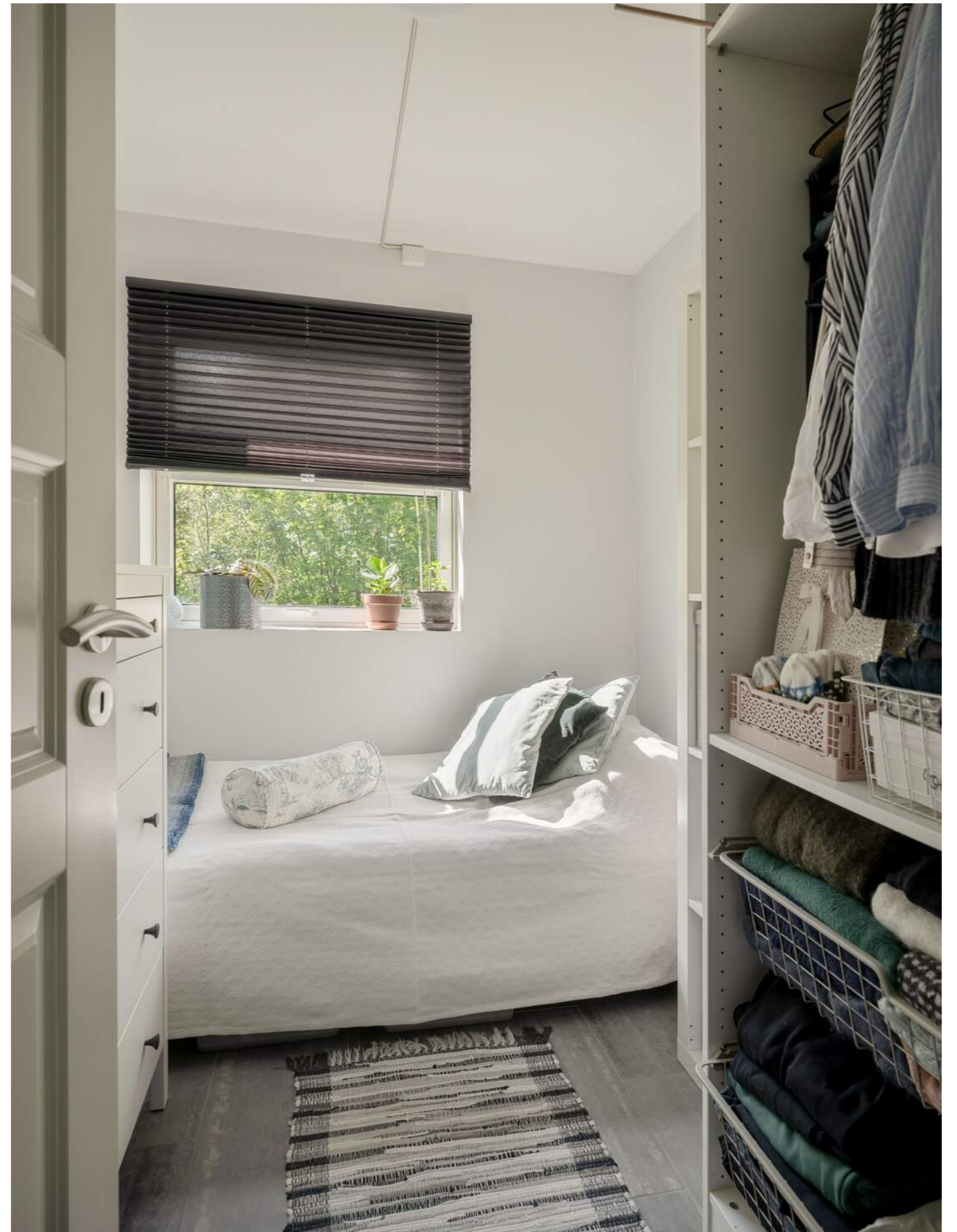




UTLEIEDEL

Utleiedelen består av en lys stue/kjøkken, bad og soverom. Den er i dag utleid til kr 7.500,-









PARKERING I GARASJE



PLANSKISSER

PLANSKISSER



Eventyrvegen 31
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.



Eventyrvegen 31
Sokkel



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er avregnet etter faktura fra 2025.

Kommunale avgifter

27.216,- for 2025

Eiendomsskatt

13.587,-

Andre utgifter

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

Tidligere eier opplyser følgende:

Tv / internett: Kr 20.232,- for 2025

Strøm: Kr 5.948,- for 2025. 15095 KWH

Nettleie: Kr 9.556,- for 2025

Forsikring: Kr 12.953,- for 2025

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Formuesverdi primær

1.591.019,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.364.075,- for 2024

Innbo og løsøre

- Stekeovn

- Oppvaskmaskin

- Mikrobølgeovn

- To integrerte kjøleskap

- Vinskap

- Komfyr

- Fryser

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.

Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag.

Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger igangsettelsestillatelse for riving av en del av bolig, underbygg, tilbygg og oppføring av garasje. Datert 27.07.2015. Det er ikke ustedet ferdigattest på dette. I tilsendt igangsetningsstillatelse som også ligger vedlagt i salgsoppgaven står dette " Reviderte plantegninger med nordpil og i målestokk 1:100 må foreligge før ferdigattest kan gis". Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Forkjøpsrett:

Det foreligger en forkjøpsrett til en privatperson. Denne personen kan velge å tre inn i avtalen etter budskapet. Denne personen her 12 timer på å bestemme seg om han skal tre inn i avtalen etter budskapet. Forkjøpsretten slettes om den ikke blir benyttet.

Ingen andre heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor boligen ligger i byggesone 3.

Eiendommen er videre regulert av reguleringsplan med planid r0179 hvor området er avsatt til boligformål.

Eventyrvegen 35 fikk den 18.11.2024 fikk rammetillatelse for ombygging av enebolig med påbygg, tilbygg og fasadeendring. Se søknad i salgsoppgave

Vei/Vann/Avløp

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

Adgang til utleie

Boligen har utleie som i dag er utleid til kr 7.500,-.

Leier ut som del av egen bolig. Det er dør i mellom utleiedelen og hoveddelen. Leiekontrakt ligger vedlagt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

258 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

259 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)

277 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring)

10 609 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)

10 627 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring)

Betalingsbetingelser

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

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

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

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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenklæring 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Eier

Kurt Andersen
Berit Øien Larsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 100.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11.599,-. Utleggene omfatter grunnboksutskifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, boligfotograf og styling. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. 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 kundetililtak 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Eventyrvegen 31, 7056 RANHEIM

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eventyrvegen 31	Eventyrvegen 31	

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Kurt

Side 1

**Selger**

Gravås, Linn Kamilla Linberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært: Smøring av membran, mont av mansjetter på 2 bad og 1 vaskerom I underetasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Riis eiendom

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt annet arbeid på badet

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk installasjon ! Forhåndsmelding levert 2011 .

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Installasjon i egen bolig .

Side 2

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2017

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært: Smøring av membran,mont av mansjetter på bad i 1 Etg .

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Riis eiendom

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt annet arbeid på badet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bolig :Det er utført arbeid med tak og yttervegger , dør og vinduer 2012-2018 Oppbygging av tak på kjøkken i 1 Etg .

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Garasje : Det er utført arbeid med tak og yttervegger , dør og vinduer

Side 3



Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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**
2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Drenerin rundt grunnmur !

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**
2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av all elektrisk arbeid over flere år fra 2011-2026. Melding om arbeid er levert i papirform til Tronderenergi nett mai 2013

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Installasjon i egen bolig .

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 4



Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av rør i rør system for tappevann samt installering av utstyr på bad , vaskerom og teknisk rom .samlestokker , tanker og utstyr for vannbåren varme . Opplegg avløpsrør for vasker wc etc ! Opplegg vanntilførsel garasje .Opplegg for 2 stk utekraner Fra 2012-2018

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haralds vvs as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Egeninnsats .Opplegg av bunnledninger i og fra bolig . Opplegg av stikkledning fra bolig ! Installering rør i rør og avløp på bad sør og disponibelt rom i underetasje .mont av batterier for vask og dusj .kran for vaskemaskin , tilkobling av wc på bad sør ! Tilkobling av kjøkkenbatteri /oppvaskmaskin i disponibelt rom Opplegg av rør og avløp i garasje . opplegg for 1 stk utekran ! Tilkobling av kjøkkenbatteri i 1 etg . Tilkobling av utekran på vest side underetg . Legging av alle vannbåren varmerør i i hele boligen ! Skade på varmerør i yttergangen 1etg , nedstopt i betong er utbedret .skjøtet !

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?
Sanert

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Varmepumpe luft/vann kan stoppe ved overgang til kaldere perioder eller lengere kald periode i de siste 5 årene .Må Resettes

Side 5



16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2013

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert varmepumpe. Luftvann

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

Installasjon av stålskorstein 2023

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Mangler ferdigattest på tilbygg/underbygg og garasje

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

24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
2011

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Innredning av kjeller/sokkel

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke soknadspliktig

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 nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Nabo har kommet med nabovarsel om oppføring ny bolig . Samt oppgradering av eldre bolig

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Allerede nevnt

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13013325

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Kurt Andersen	2026-05-22	Linn Kamilla Linberg Gravås	2026-05-25
Identification		Identification	
 Kurt Andersen		 Linn Kamilla Linberg Gravås	



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Kurt Andersen	22/05-2026	BankID OIDC
Linn Kamilla Linberg Gravås	09:51:36	High
	25/05-2026	BankID OIDC
	02:04:27	High

Eventyrvegen 31

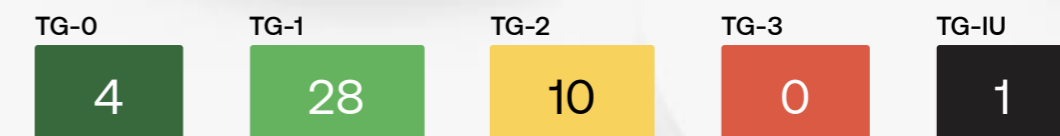
7056 RANHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1960
Hovedbygg BRA:	193 m ²
Hovedbygg BRA-i:	187 m ²
Sum alle bygg BRA:	264 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	187 m ²
Rapportdato:	12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 17 BNR: 237

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Eventyrvegen 31
7056 Ranheim

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/39340>

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

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	TG 2 er satt da det gjenstår liten del med eldre slitt kledning mellom takflater.
Renner og nedløp	Eldre renner og nedløp har generell aldersslitasje.
Taktekking	Det er stedvis begroing. Papptekking har passert halvparten av forventet levetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert stedvise avvik mellom 15 og 30 mm på stue. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Varmesentral: Luft til vannpumpe	Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Varmtvannsbereider	Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Gulvet utenfor dusjsonen er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	Gulvet utenfor dusjsonen er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør. Gulvskinne i dusj hindrer at lekkasjevann vil nå sluket.
Våtrom: Bad hybel - Overflater	Gulvet utenfor dusjsonen er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det er ikke tilstrekkelig oppkant av tettesjikt ved døren.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke synlig for kontroll da denne er primært tildekket.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Underbygg, tilbygg og oppføring av garasje som er omsøkt i 2015 er ikke avsluttet med ferdigattest. Det foreligger bruksattest for opprinnelig bolig er datert 18. August 1960.

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

Innvendig trapp mangler håndløper, samt at mellomrom i rekkverkspliser er større enn krav.

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

Rekkverk på terrassedel ved stue har lavere rekkverk enn dagen krav.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke i henhold til dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **5.2.2026** Rapportdato: **12.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **ANDERSEN KURT** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
 Navn: **LARSEN BERIT ØIEN** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen** Telefon: **91132028**
 Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **fj@tft.no**
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring**



Informasjon om boligen

Adresse: **Eventyrvegen 31, 7056 Ranheim**
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **17** Bruksnr: **237** Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: **1960**
 Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
 Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og pultaksform teknet med asfaltpapp eller PVC-membranduk. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	193	187	6	0	60
Garasje	71	0	71	0	0
Totalt m²	264	187	77	0	60

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	97 Romfordeling: Entre, gang, stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe.	3 Romfordeling: Bod.	0	60
Sokkel	93	90 Romfordeling: Gang, vaskerom, teknisk rom, 2 boder, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken.	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	193	187	6	0	60

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	0	71 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	71	0	71	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering er oppgradert i 2011.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved kontroll i kjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur er tildekket og type er ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll da denne er primært tildekket.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til fukt ved hulltaking i bod.	
Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Selv om det IKKE er registrert fukt ved stikkprøve i påforet vegg så utelukker dette ikke at det kan forekomme skader andre steder.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er oppgradert i perioden 2012-2018 opplyser selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform TG-1	
Terrasser fremstår med normal aldersslitasje. Tettesjikt var ikke mulig å kontrollere på grunn av overliggende terrassebord/heller.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at alle vinduer sett bort fra et på stue er byttet i perioden 2012-2015.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-1	
Vinduer fremstår i brukmessig stand.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at kledning byttet i 2012-2015.	
Er det påvist skjevhet/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
TG 2 er satt da det gjenstår liten del med eldre slitt kledning mellom takflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Bytte av slitt kledning er påregnelig.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider renner ved påbygg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-2	
Eldre renner og nedløp har generell aldersslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av disse må sees i sammenheng med en oppgradering av taktekkning.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak TG-1	
Ingen avvik registrert.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak, Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved kontroll på tak og av innvendige flater.	

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er på påbygg fra respektive byggeår. Taktekking ellers er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er stedvis begroing. Papptekking har passert halvparten av forventet levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelse av alder på tekking slik at vedlikeholdsintervall bedre kan planlegges. Papptekking har forventet levetid på cirka 30 år.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert stedvise avvik mellom 15 og 30 mm på stue. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er etablert stålpipen i 1. etasje i 2023. Ingen avvik registrert.	

6.14 Kjøkken: 1. etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Kjøkken: Hybel

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-1

Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i brukmessig stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

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?	Ja
Underbygg, tilbygg og oppføring av garasje som er omsøkt i 2015 er ikke avsluttet med ferdigattest. Det foreligger bruksattest for opprinnelig bolig datert 18. August 1960.	
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 mangler håndløper, samt at mellomrom i rekkverksplater er større enn krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrassedel ved stue har lavere rekkverk enn dagen krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Takstige er ikke i henhold til dagens krav.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av boligen i perioden 2013-2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Det bemerkes at lufterør for kloakk over tak er av eldre type.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at vannrør er byttet i forbindelse med oppgradering av boligen i perioden 2013-2017.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik registrert ved test av tappesteder og stoppekraner.	

6.19 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger som er utdannet elektriker opplyser at han selv har oppgradert anlegget i perioden 2012-2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.	
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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig VP er fra 2023	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert. Det bemerkes at det er viktig med jevnlig service av varmepumper.	

6.21 Varmesentral: Luft til vannpumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er etablert etter byggeår.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.	

6.22 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Teknisk rom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	2000
Størrelse	200 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 er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er oppgradert i perioden 2013-2017. Nøyaktig Oppgraderingsår er ukjent	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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 utenfor dusjsonen er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør.	
Det bemerkes at dør til soverom er etablert i våtsone. Det er derfor viktig at glassvegg opprettholdes mot døren.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det er etablert mansjett under klemring i sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, badekar og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Det er foretatt hulltaking uten å avdekke tegn til skader.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

6.25 Våtrom: Bad sokkel

Overflate		
Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Selger opplyser at badet er oppgradert i perioden 2013-2017. Nøyaktig Oppgraderingsår er ukjent		
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 utenfor dusjsonen er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør. Gulvskinne i dusj hindrer at lekkasjevann vil nå sluket.		
Anbefalte tiltak overflater		
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Det bør etableres mulighet for lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluket.		
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 rørføring eller andre overganger?	Nei	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei	
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det er etablert mansjett under klemring i sluket.		

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei	
Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann.		

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	

Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Nei
Oppsummering av fukt		TG-0
Det er foretatt hulltaking uten å avdekke tegn til skader.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon		Nei

6.26 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate		
Flislagt gulv og vegg.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Selger opplyser at badet er oppgradert i perioden 2013-2017. Nøyaktig Oppgraderingsår er ukjent		
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 utenfor dusjsone er flatt uten at det er etablert oppkant av tettesjikt på 15 mm ved dør.		
Anbefalte tiltak overflater		
Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.		

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei	
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det er etablert mansjett under klemring i sluket.		

Sanitærutstyr

Beskrivelse		
Det er etablert servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.		
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei	
Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann.		

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.		

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Det er foretatt hulltaking uten å avdekke tegn til skader.		

Dokumentasjon

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

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vaskerom er oppgradert i perioden 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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**

Det er ikke tilstrekkelig oppkant av tettesjikt ved døren.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det er etablert mansjett under klemring i sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

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

6.28 Øvrig

Beskrivelse	
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket er flatt med PVC-tekking. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Garasjen fremstår i bruksmessig god stand.	

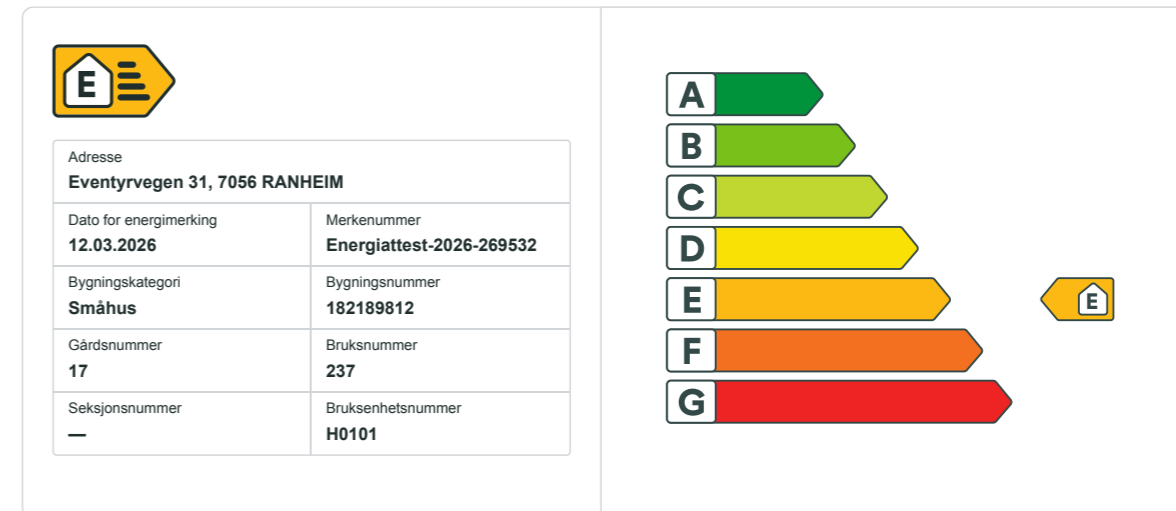
6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiattest


Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 193,0 m²	Oppvarmet bruksareal 193,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
258,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 268,44 kWh/m²	Totalt levert pr. år 55 811 kWh
---	---



Eventyrvegen 31, 7056 RANHEIM

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



Eventyrvegen 31, 7056 RANHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Brukertiltak**Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/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 20: 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 21: 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 22: 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 varmelementer 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 25: 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 luftskiftningen 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>

**LEIEKONTRAKT
FOR
HYBEL OG BOLIG**

I PARTENE
Utleier: Kurt Andersen
Tlf: 911 33 525
E-mail: Kurt.Andersen @ hotmail . no

Leier: _____
Tlf: _____
E-mail: _____

II LEIEOBJEKT
A. Hybel
Enkelt beboelsesrom som leieren får adgang til gjennom annens bolig
Adr: _____ Sted: _____

B. Bolig
Et eller flere rom – med egen inngang
Antall rom: 3
Separat kjøkken: Nei
Adr: Eventyrvegen 31 Sted: 7056 Ranheim

III TILTREDELSES-TIDSPUNKT
Leieforholdet begynner å løpe fra 01.07.17
Husrommet skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

IV PRIS - Leiesum og tillegg
Månedlig leie er avtalt til NOK 7500,- Betales den 1. i hver mnd.
Dertil kommer utgifter til strøm, oppvarming, rengjøring som beregnes således:
Egen måter med faktura fra Luxander.

V BETALINGSTIDSPUNKT TIL KONTO
Månedlig leie, pluss ev. utgiftsdekning skal overføres til utleiers konto
_____ forskuddsvis for hver måned.

VI VARIGHET / OPPSIGELSE
A. Hybel / leilighet to
Begge parter kan si opp forholdet med en måneds varsel.
Oppsigelsen skal være skriftlig, men trenger ingen begrunnelse.

B. Bolig
Avtalt fast leieperiode - 3 år eller mer _____ til _____
Partene har avtalt at leieforholdet skal gjelde fra _____ til _____
I den avtalte perioden kan avtalen ikke sies opp før det avtalte utløpstidspunktet.
Perioden kan ikke avtales kortere enn 3 år.

Likevel, for bolig i tomannsbolig, eller lofts- eller sokkelleilighet i enebolig der utleier bor i samme hus, kan perioden avtales til ett år eller mer.

Ubestemt periode
Leieren kan si opp med 3 måneders varsel - til utløp av en kalendermåned.
Utleier kan si opp leieforholdet på tilsvarende måte, således:
Oppsigelsen skal være skriftlig, og må begrunnes.
Oppsigelsen skal opplyse at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.
Hvis leieren har protestert som nevnt ovenfor, faller oppsigelsen bort dersom utleieren ikke har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist er løpt ut.

VII FREMLEIE
Leieren har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren.

VIII DYREHOLD
 Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.
Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten.

IX DEPOSITUM ELLER GARANTI
Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie.
Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste.
Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 i husleieloven ikke overstige summen av seks måneders leie.
Det er avtalt: NOK 15.000,- i depositum/garanti.

X VEDLIKEHOLD
Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

XI UMLEIERS PLIKTER
Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter husleielovens kapittel 2.

XII LEIE - REGULERING
Hver av partene kan kreve indeksregulering – uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,

b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og

c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2 i husleieloven, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

XIII OPPHØR - TILBAKELEVERING
Når leietiden er ute, skal leieren levere boligen tilbake til utleieren rengjort og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

XIV MISLIGHOLD - UTKASTELSE
A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny leie.

XV VARSEL TIL SOSIALTJENESTEN
Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

XVI HUSLEIE-TVIST-UTVALGET
Departementet kan i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister.

En tvist som kan avgjøres av husleietvistutvalg, må behandles der før den kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg.

XVII VERNETING
Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

XVIII HUSLEIELOVEN
Forøvrig vises det til lov nr. 77/1999 - Husleieloven.



Leiligheten leies ut med hørtevarer, oppvaskemaskin, vaskemaskin, kjøtsuapp og komfyr.

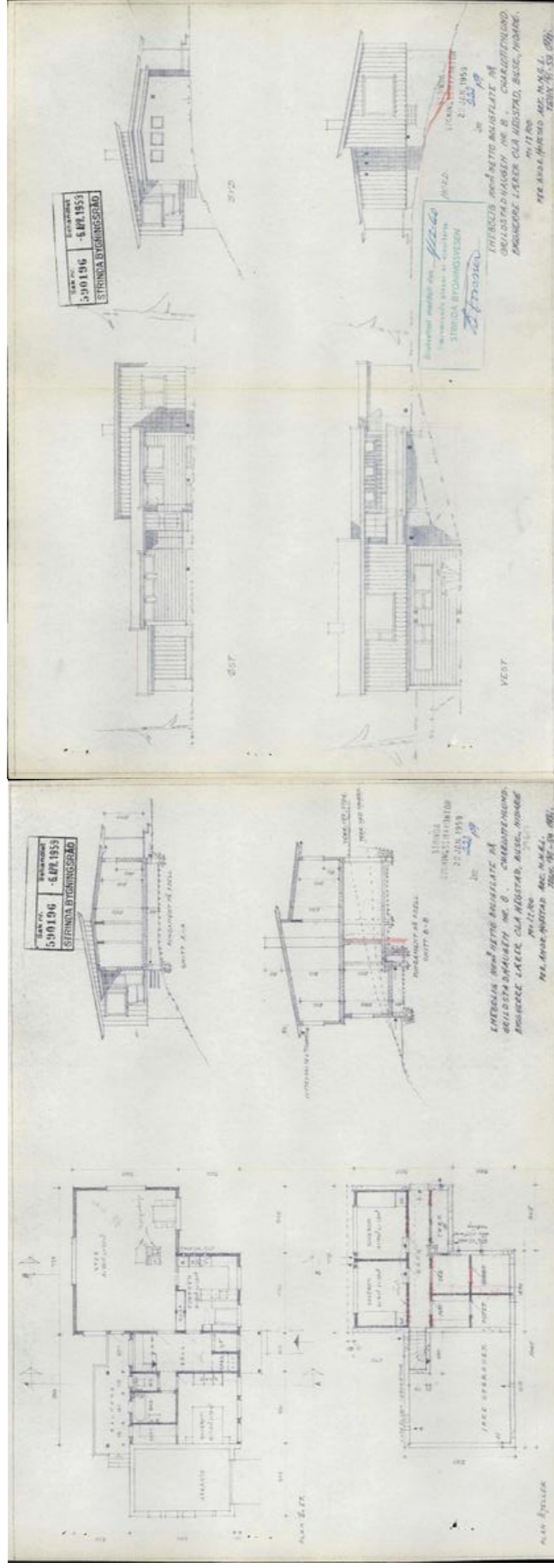
UNDERSKRIFTER PÅ 2 ORIGINALER
Leiligheten er kun for 1 pers. Det er røykeforbud i leiligheten. Smørydding utføres på egen helsekost/partering.

Ranheim 15/6-17
Sted Dato

Wend Andersen
Utleier

[Redacted]
Leier

Vnr: 775182   7 047417 746049



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr. FBR 3UK 2443/15

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Kurt Andersen
Eventyrvegen 31

N-7056 RANHEIM

Saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Saksnummer
15/39864

Deres ref.
oppgis ved alle henvendelser

Dato
27.07.2015

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår dato
27.07.2015

Vår dato
27.07.2015

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 03.07.2015. Søknaden er supplert 26.07.2015.

Plantegninger mottatt 26.07.2015 og øvrige tegninger mottatt 03.07.2015 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Forhåndsreferanse er ikke holdt.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0179, stadfestet 09.10.1958. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Søknaden gjelder riving av deler av eksisterende enebolig (oppført), underbygg for soverom, bad og vaskerom (oppført), tilbygg i 1. etasje for terrasse og oppføring av frittstående garasje med boder. Søknaden gjelder også tilbygg for utvidelse av sokkeletasje mot vest med ny gang og soverom. Utvidelsen omfatter også endring fra balkong til takterrasse i 1. etasje (oppført).

Den opprinnelige garasjen er allerede revet. Ny garasje planlegges som et frittstående bygg på 77 m². Bygget rommer garasje, bod og "Hobby". Når det gjelder plassering av dette bygget, har tiltakshaver fått tillatelse fra eier av eiendommen gnr. 17, bnr. 236 for å plassere "garasje" inntil 1 meter fra felles grense. Skriftlig samtykke foreligger.

Vi viser til inntegnet romfunksjon ved garasje, *Hobby*. Vi presiserer at rommet ikke godkjennes som rom for varig opphold.

Vurdering av avstandskrav til veg: Eventyrvegen ved eiendommen er en privat veg. Avstand fra garasjes fasadeliv til kant av veg er 1 meter. Vi anser dette tilstrekkelig mht. vannledning, snøbryting, vegvedlikehold og trafiksikkerhet.

Planlagte terrasse vil muliggjøre et mer brukbart uterom, da tomte skråner ned flere meter mot vest.

Vurdering av behov for ansvarsrett i saken:

For denne konkrete saken, vurderer vi at byggesaken ikke vil bli mer kompleks ved at man søker om to tilbygg hvert på under 50 m² enn ved søknad om ett enkelt tilbygg på opptil 50 m², spesielt ikke da det ene tilbygget er en terrasse og det andre er oppført. Lignende vurderinger gjør vi også for underbygg som er oppført og for det frittstående bygget. Planlagte bod kunne bygges som et separat bygg, så ville omsøkte bygg være mindre enn 70 m². Vi finner at planlagte arbeider fortsatt kan behandles som en søknad etter plan- og bygningsloven § 20-4 der ansvarret ligger på tiltakshaver.

22899015

Reviderte plantegninger med nordpil inntegnet og i målestokk 1:100 må foreligge før ferdigattest kan gis.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Vi viser til tegningsmateriale med følgende tilbygg inntegnet:

- Tilbygg for to boder mot sør.
- Tilbygg for inngangsparti i 1. etasje mot øst.
- Tilbygg for bod i sokkeleilasje mot nord.

Ovenstående tiltak er unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5. Du er likevel ansvarlig for at de tekniske kravene i plan- og bygningsloven følges.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrenforhold som kan påvirke byggherrens høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

2. 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.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og reningstjeneste.

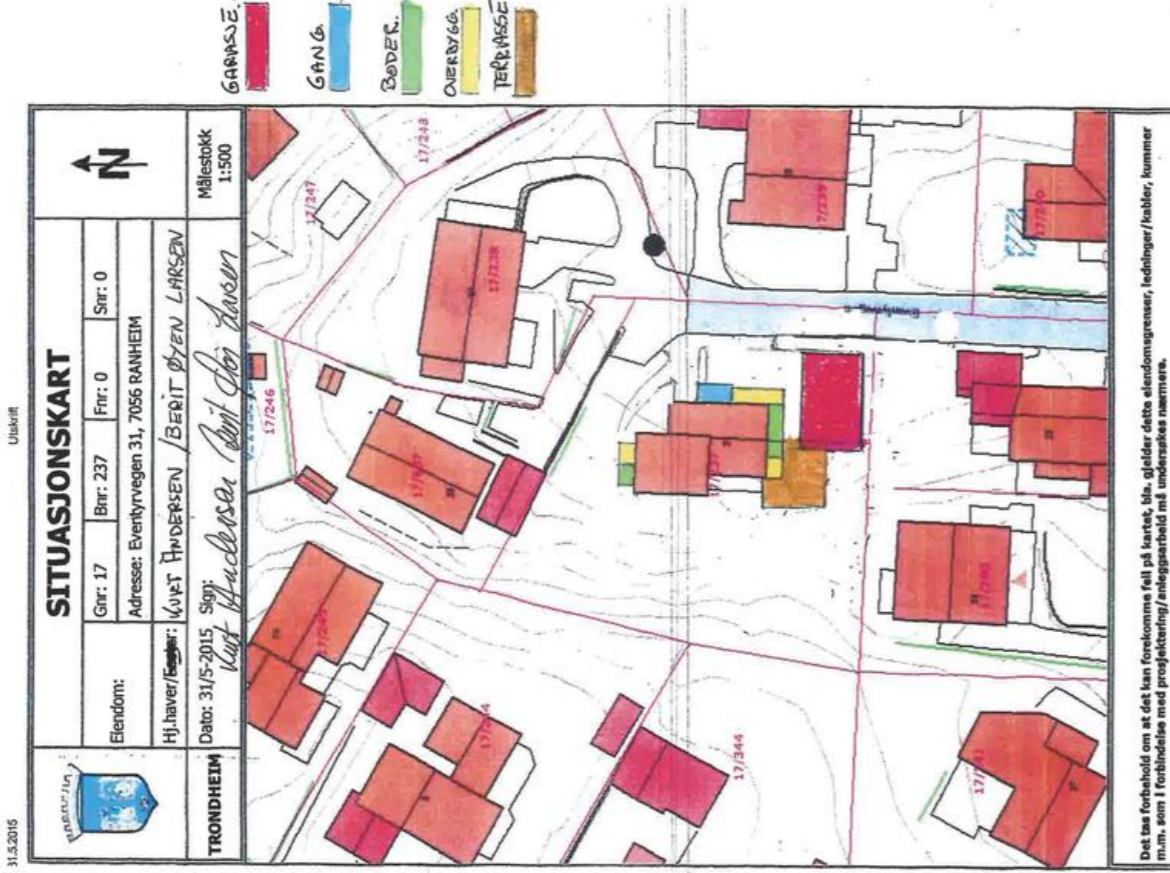
Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

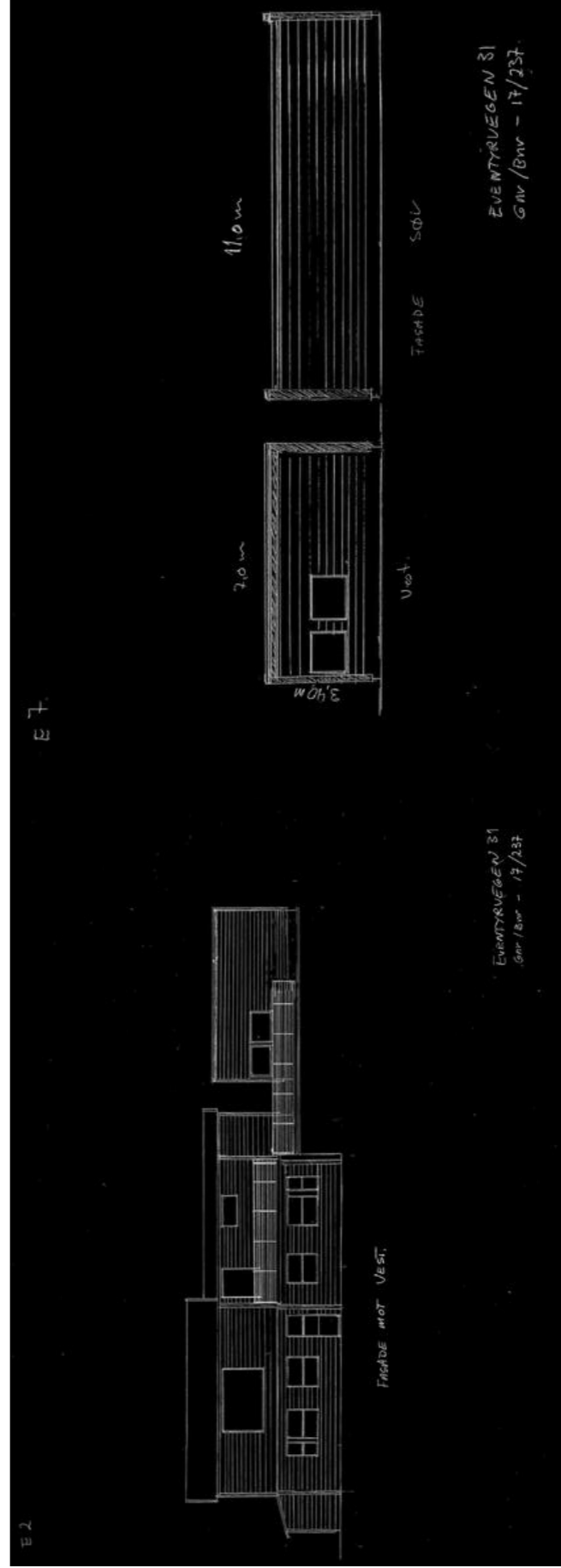
Vilkår for tillatelsen

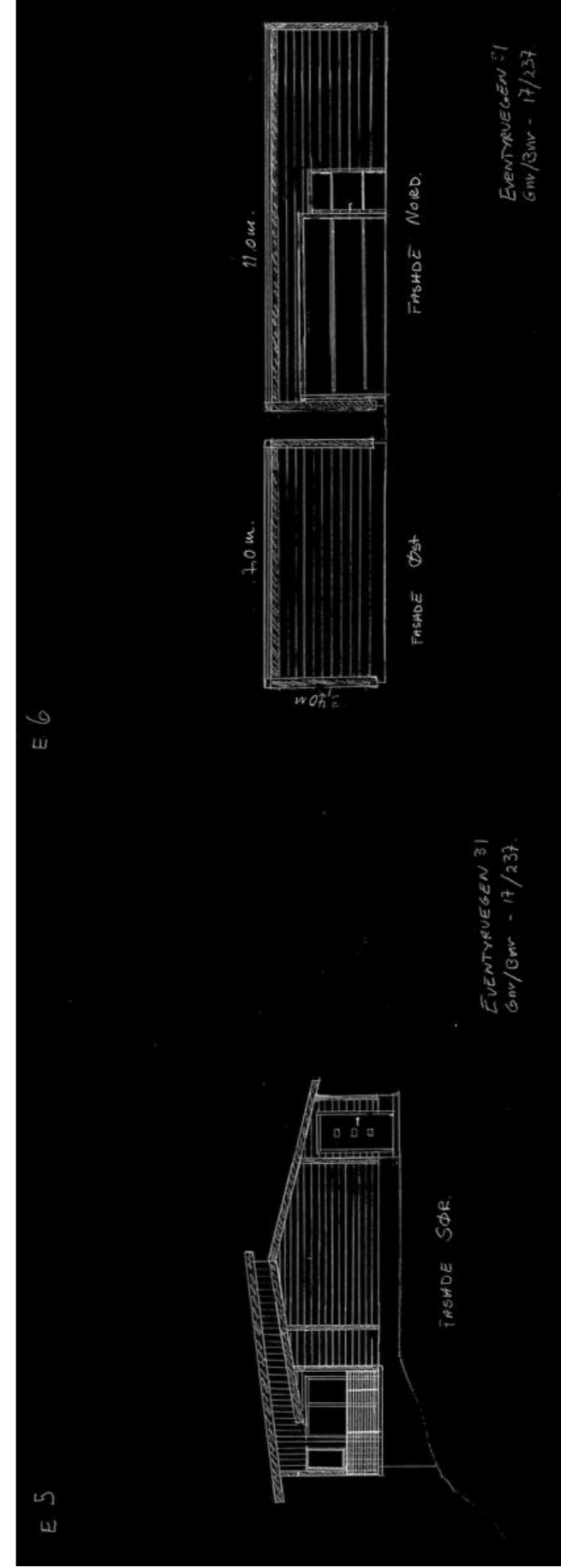
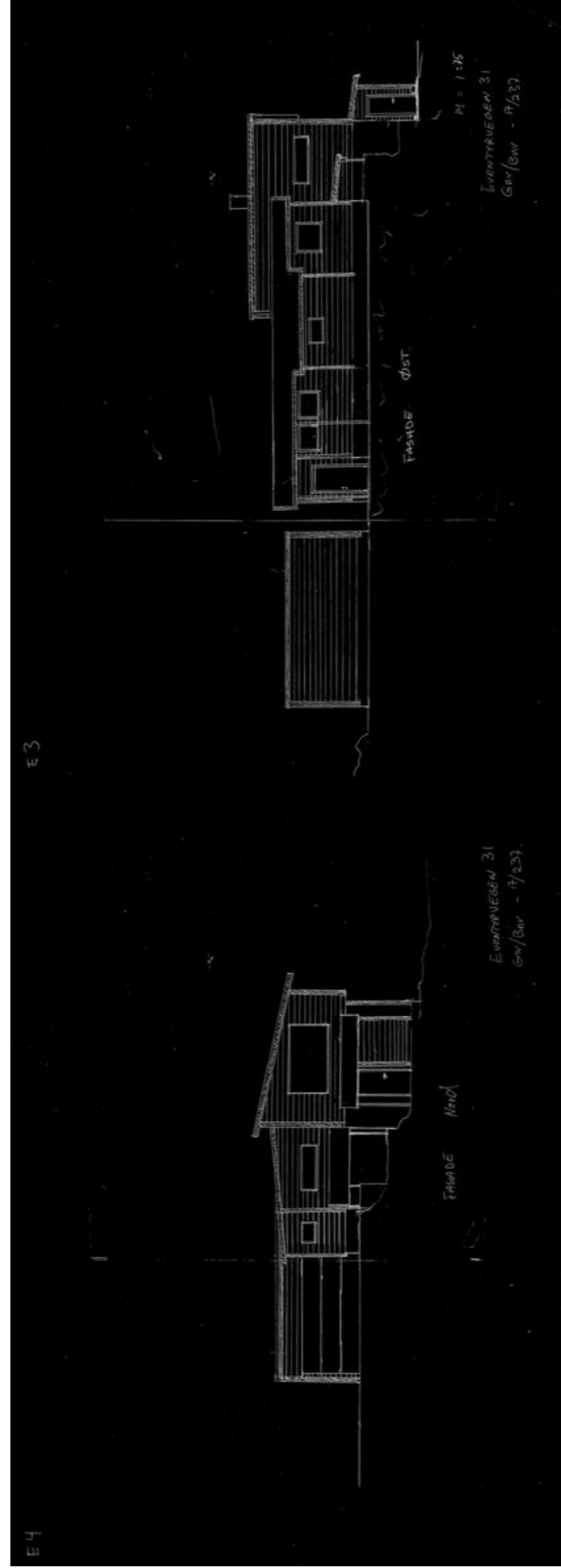
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

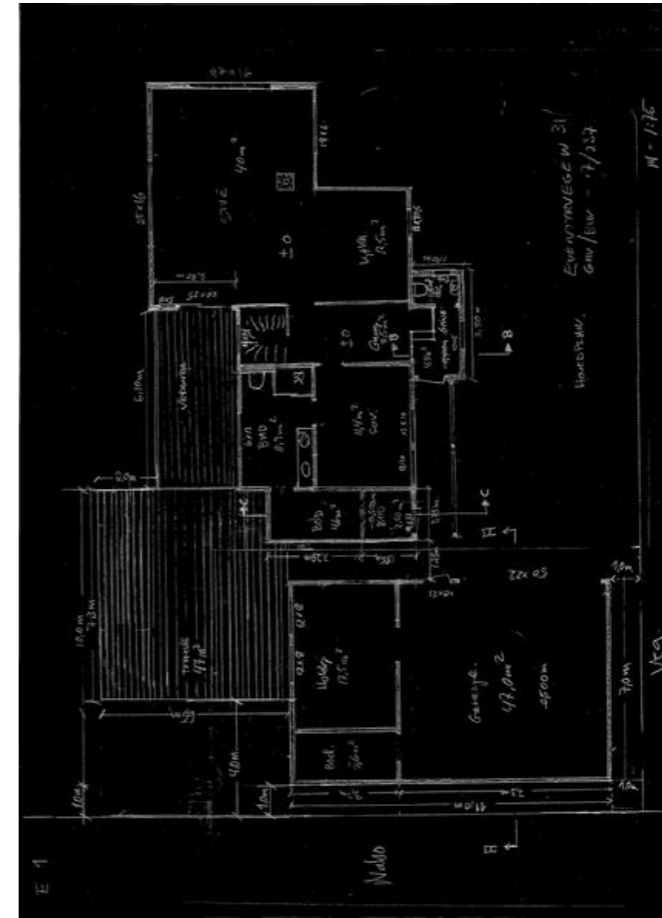
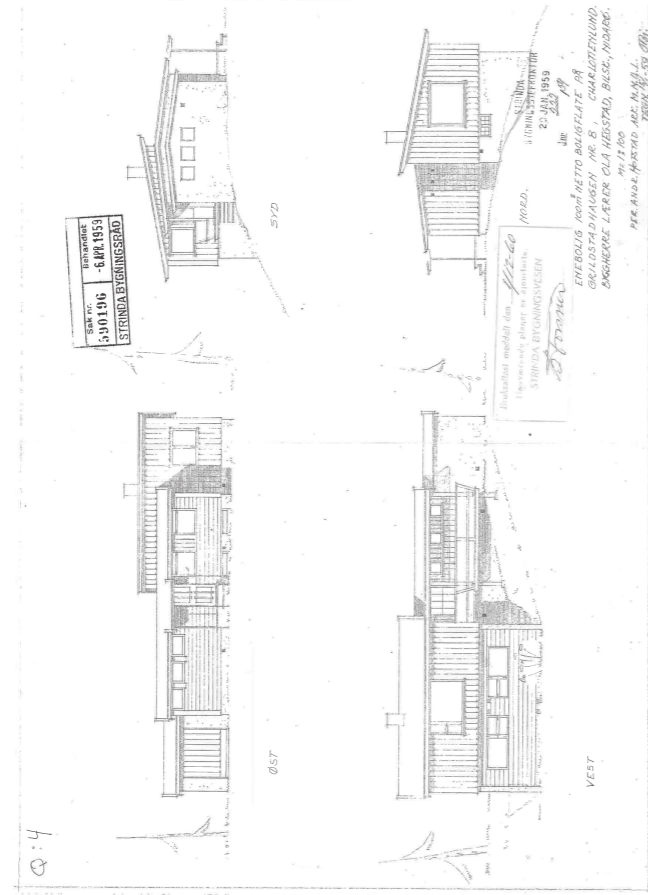
2299015



D2









20.01.2026 12:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

PEAK ARKITEKTER AS

Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Sigrid Daae Alstad

Saksnummer
BYGG-23/83682

oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Mikal Skodjereite

Dato
18.11.2024

Eventyrvegen 35, rammetillatelse for ombygging av enebolig med påbygg, tilbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 17/590/0/0
Bygningsnummer: 10504619
Ansvarlig søker: PEAK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Rune Wæraas

VEDTAK

Byggesakskontoret gir rammetillatelse. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra regulert etasjebestemmelse i reguleringsplanendring r0179c etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Rune Wæraas
Andersen Kurt

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-23/83682

Dato
18.11.2024

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 17.11.2023. Søknaden er komplettert 13.11.2024.

Tegninger og dispensasjonssøknad mottatt 13.11.2024, samt øvrig dokumentasjon mottatt 17.11.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

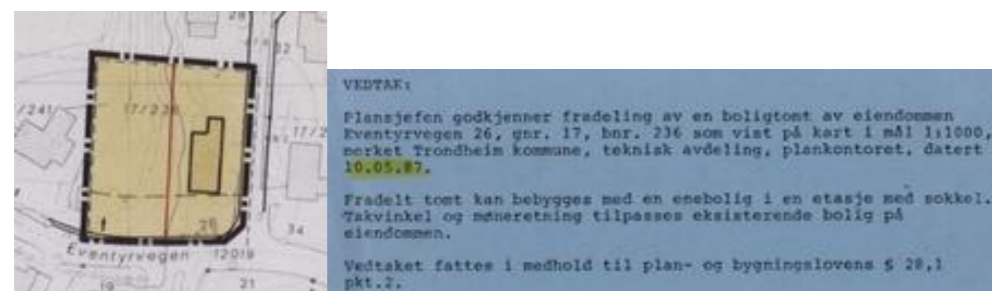
Søknaden gjelder:

- Påbygg i form av riving og oppføring av en ny etasje med endret møneretning
- Fasadeendringer
- Tilbygg i form av utvidet garasje og takoverbygg

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0179c - *Fradeling av en boligtomt av eiendommen Eventyrvegen 26* (Ikrafttredelsesdato: 5.6.1987). Eiendommen er regulert til bolig. Planen arver bestemmelsene til r0179 - Grilstad og del av Dalsminde (Ikrafttredelsesdato: 9.10.1958).



Figur 1: utsnitt av reguleringsplan og tilhørende fradelingsvedtak

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 selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eier av Eventyrvegen 31 (gnr/bnr 17/237), Kurt Andersen:

«Virker ruvende i høyden, boligen er etablert på et lavere punkt i fallende terreng en hva tilfelle er

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-23/83682

Dato
18.11.2024

for boliger som ligger på østsiden. Vist på situasjonsplan fasade vest med mål på høyder».

Ansvarlig søkers tilsvare:

«Vi kan ikke se at tiltaket skal påføre naboeiendom noen form for negative påvirkninger som følge av sin utforming. Eiendommene deler ikke adkomst, og sol og skyggediagrammer viser at slagskygge fra ombyggingen ikke påfører nabo noen nevneverdige ulemper som følge av sin utforming.

Alikevel har vi valgt å senke totalhøyden på tiltaket med 30 cm, fra nabovarslet høyde som var like høy som naboens mønehøyde 70,1 moh, til 69,8 moh.

Alt i alt ser vi ikke at tiltaket skal være til ulempe for nabo, og planløsninger viser at man ikke har økt innsyn naboeiendommen heller».

Byggesakskontorets kommentar

Vi vurderer at nabomerknaden er tilstrekkelig svart ut. Vi gjør oppmerksom på at omsøkte høyde ved siste revidering er 69,5 moh.

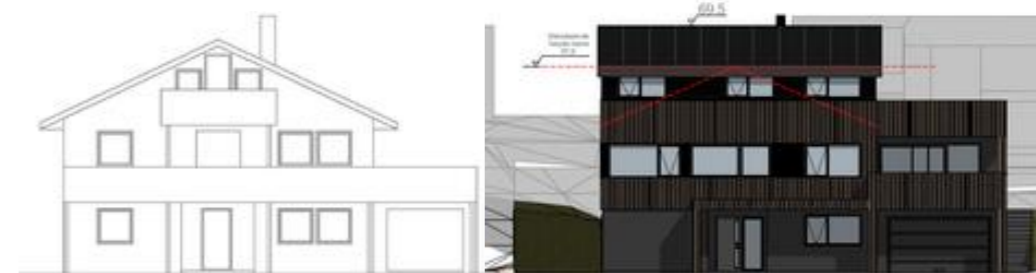
Det foreligger samtykke fra nabo i Eventyrvegen 37 (gnr/bnr 17/141) for plassering av gårds plass og adkomstveg i felles eiendomsgrænse.

Byggeprosjektet

Det søkes om ombygging av eksisterende bolig i Eventyrvegen i form av fasadeendring, riving av tak og påbygg med en ny etasje med endret møneretning, og utvidelse av eksisterende garasje.

Fasadeendring

Fasadeendringen består endring i bygningens kledning, vindusutforming og plassering, og at eksisterende balkonger over inngangsparti og i husets loftsetasje fjernes. Det etableres et takoverbygg over inngangspartiet.



Figur 2: sist godkjente og ny fasade mot vest

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-23/83682

Dato
18.11.2024

Side 4



Figur 3: sist godkjente og ny fasade mot nord



Figur 4: sist godkjente og ny fasade mot sør

Tilbygg

Eksisterende garasje med takaltan utvides med 1,5 meter sørover, som tilsvarer et tilbygg på 12,6 m². Det etableres også et takoverbygg på ca. 9 m² over inngangspartiet mot vest.

Påbygg

Det søkes om utvidelse av boligens 1. etasje i form av et påbygg på eksisterende garasje med takaltan på 25 m². Påbygget medfører en utvidelse av dagens stue/kjøkken.

Det søkes også om et påbygg i form av ombygging av eksisterende loftsetasje. Eksisterende loftsetasje består av en loftsstue og arealer angitt som «loft». Møneretningen går i retningen øst-vest. Påbygget innebærer at taket endres ved at møneretningen flyttes til retningen nord-sør, og det etableres nye boarealer. Dette innebærer at antall etasjer øker med én, og bygningen består av sokkeletasjer og to etasjer.

Det etableres også en takterrasse oppå nytt påbygg tilknyttet 1. etasje, med utgang fra ny loftsstue i 3. etasje.

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-23/83682

Dato
18.11.2024

Side 5



Figur 5: nye plantegninger og sist godkjente.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra følge bestemmelse fra vedtaket om fradeling:

Fradelte tomt kan bebygges med en enebolig i en etasje med sokkel.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

«Boligen slik den står i dag er i to etasjer, derav en er en sokkeletasje, med innredet loft.

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-23/83682	Dato 18.11.2024
--	-----------------------------	--------------------

Tiltaket er ombygging av eksisterende bolig og takkonstruksjon, dette gir en økt takhøyde innvendig i loftsetasjen slik at øverste etasje her blir da å regne som en full etasje. Bestemmelsen sier spesifikt at det er «de regulerte eneboliger» som det settes et høydekrav til, omsøkt enebolig er da ikke vist på noe reguleringskart før justeringen i reguleringsplanen i 1987 da tomten blir opprettet. Totalt sett vil høyden på boligen øke med 1,6 meter, og vil ligge ca jevnt med naboeiendom i Eventyrvegen 33. Denne eiendommen har gitt sitt samtykke til tiltaket og signert på kvittering for nabovarsel på dette. Tiltaket vil være godt innenfor kravet satt til møne og gesimshøyde i Plan og bygningslovens §29-4.

Innenfor samme planområdet finner vi boliger som har blitt bygget eller bygget om i nyere tid der man har 2 etasjer og loft, og vi kan ikke se at omsøkt tiltak skal bryte nevneverdig med bebyggelsesmønsteret i området eller at tiltaket skal påføre sine omgivelser vesentlige ulemper.

Solforhold på uteoppholdsareal er gode, da bebyggelsen er lagt på østsiden av tomten, og man har prioritert å gi utearealet vest og sørsiden av tomten som er arealene som blir mest brukt på ettermiddag og kveld. Dette er også tidspunktene som kommunen legger til grunn i vurdering av uteareal i sin veileder for uteromskvalitet i plan og byggesaker. Utearealet ligger ikke innenfor en støysone, og tiltakets slagskygge vil ikke påføre nabobebyggelse en uakseptabel ulempe da disse fremdeles har gode solforhold på sine utearealer. Vi viser til vedlagte sol og skyggediagrammer.

Det er hensiktsmessig at man får vedlikeholde og ved behov oppgradere bygningsmasse for å imøtekomme de krav som tiltakshaver har til sin bolig. Det er også fordelaktig at man får utnyttet eksisterende bygningsmasse på en god måte, så fremt at dette ikke påvirker sine omgivelser negativt. Det er stort press på boligeiendommer i byer og det er naturlig nok i boligeiere sin interesse å få disponere sine boliger til den bruken de ønsker. Omsøkt ombygging av boligen øker bokvaliteten for byggherre betraktelig, både med hensyn til utforming, planløsning, teknisk oppgradering av boligen, samt at tiltaket tilfører nye kvaliteter på uteoppholdsarealer på balkonger. Boligen i dag har et loft som er for trangt og for lavt til noe annen bruk enn lagring og en ombygging vil tilføre boligen et vesentlig løft mtp bruk og kvalitet på boligrom på loft.

Hensynet bak bestemmelsene er å sikre at omkringliggende bebyggelse har nok tilgang på sol og utsyn. Ettersom tiltaket ligger godt i terreng med sokkeletasje, og har en total høyde som er godt innenfor krav i PBLs høydebestemmelser, samt det faktum at tiltakets høyde er revidert flere ganger.

I en helhetlig vurdering mener vi her at fordelene for tiltaket totalt er klart større enn ulempene som vi ikke kan se er vesentlige for omgivelsene, og at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i overnevnte begrunnelse mener vi det her er grunnlag for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden, og at kommunen kan gi tillatelse for omsøkt høyde».

Byggesakskontorets vurdering av søknaden om dispensasjon

Hensynene bak bestemmelsen er estetikk, herunder det å skape en enhetlig utforming, høyde og

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-23/83682	Dato 18.11.2024
--	-----------------------------	--------------------

volum på bebyggelsen innenfor planområdet. I tillegg finner vi at bestemmelsen til en viss grad også skal sikre nabohensyn som lys, luft og utsikt samt hindre innsyn.

Byggesakskontoret kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket. Tiltakets mønehøyde økes med 1,6 meter, noe som i seg selv vurderes som en mindre økning. Eksisterende bolig har sokkel, 1. etasje og loftsetasje. Omsøkte tiltak innebærer en endring av loftsetasjen til en full etasje, som medfører at bygningen for to fulle etasjer i tillegg til sokkel. Vi legger her vekt på at tiltaket ikke innebærer en helt ny etasje, men en ombygging av eksisterende loftsetasje.

Vi kan ikke se at nabohensyn som lys, luft og utsikt blir vesentlig tilsidesatt. Boligen er plassert lenger nord en naboen i Eventyrvegen 33, som medfører at utsynet fra denne ikke blir vesentlig påvirket negativt. Balkonger etableres på bygningens sørlige side, mens balkonger mot naboen fjernes, noe som i seg selv medfører mindre innsyn mot naboen. Videre finner vi at tiltaket er godt tilpasset bebyggelsen i området, og at bygningen ikke vil skille seg ut med den omsøkte høyden og etasjeantallet.

Hva gjelder fordeler og ulemper ved tiltaket viser søker til fordelene ved å få utnyttet eksisterende boligmasse uten at det medfører vesentlige ulemper for naboen og bebyggelsen for øvrig. Søker viser ikke til noen større ulemper med en eventuell dispensasjon, og vi er enige i at ulempene, foruten det at det bygges i strid med reguleringsplanen, er få i dette tilfellet. Dispensasjonen legger til rette for en endring av bygningens møneretning og orientering som etter vår vurdering passer godt, om ikke bedre, med eksisterende terreng og byggets orientering og plassering på eiendommen.

Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra regulert antall etasjer.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

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

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt 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

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-23/83682	Dato 18.11.2024
--	-----------------------------	--------------------

avgifter betales.

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

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter
§ 3-11 Dispensasjon - 1 stk.

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

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 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. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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

Dokumentnr.: BYGG-23/83682-7

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

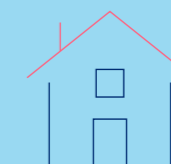
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eventyrvegen 31, 7056 RANHEIM. Gnr. 17, bnr. 237, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260280
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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