

PROAKTIV

Herskabelig villaeiendom
på Singsaker



I en av byens mest
attraktive områder.

TIDEMANDS GATE 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

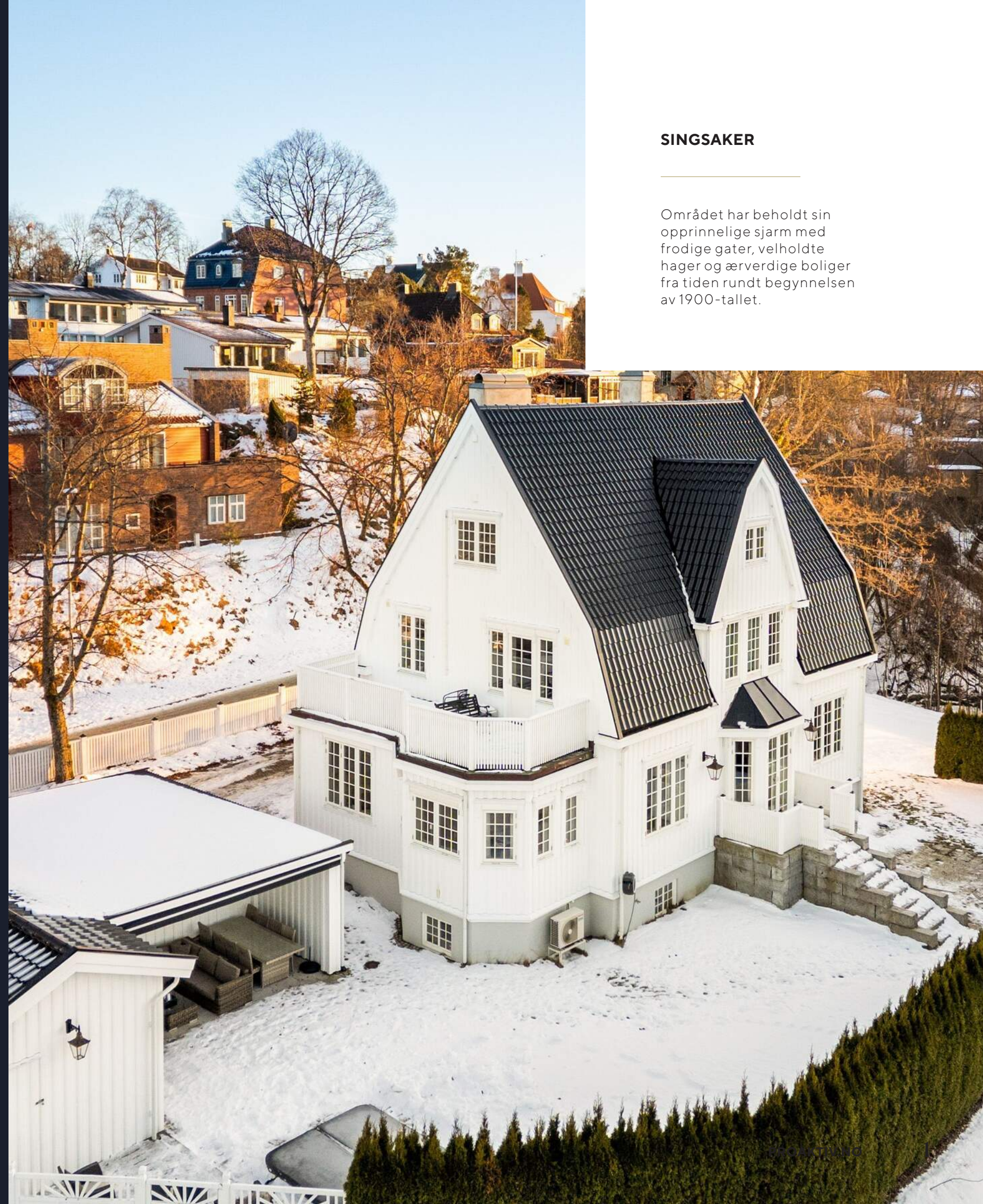
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SINGSAKER

Området har beholdt sin opprinnelige sjarm med frodige gater, velholdte hager og ærverdige boliger fra tiden rundt begynnelsen av 1900-tallet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tidemands gate 12, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 406, bnr. 565, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 26.000.000,-

Omkostninger: 668.990,-

Totalpris: 26.668.990,-

Kommunale avgifter: 69.672,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1925

BRA: 402 m²

BRA-i: 378 m²

BRA-e: 24 m²

TBA: 26 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen og dobbel carport.

Tomt: 2024 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

Rom/soverom: 15/9

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	52	58	66
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Egenerklaering	Tilstandsrapport
104	116	122	
Kommunal informasjon	Energiattest	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker 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



SINGSAKER

Kommune: TRONDHEIM / Område: SINGSAKER

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på beste Singsaker. Området har beholdt sin opprinnelige sjarm med frodige gater, velholdte hager og ærverdige boliger fra tiden rundt begynnelsen av 1900-tallet. Med denne beliggenheten bor man tilbaketrukket i rolige og flotte omgivelser, og likevel med korte avstander til det meste byen har å by på.

Ærverdige Singsaker

Singsaker er et villastrøk i Trondheim som i nord grenser til Rosenborg og Kristiansten festning, i øst til Berg, i sør til Gløshaugen og i vest til Bakklandet. Området har sitt navn etter Singsaker gård, som ble fradelt Elgeseter gård i 1796. I 1874 startet utparselleringen av eiendommene med en rekke store trehus for overklassen ved den østlige delen av Nedre og Øvre Allé. De fleste av villaene ble oppført årene 1920 til 1945.



OFFENTLIG TRANSPORT

Høgskoleringen Linje 3, 22, 25, 28, 63, 113	4 min 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 0.8 km
St. Olavs gate Linje 9	22 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lerkendal PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Samfundet PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Mercursenteret	20 min
Sykehusapoteket i Trondheim	14 min

SPORT

Gløshaugen idrettshall Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Høgskolebanen grusbane Fotball	5 min 0.4 km
High Energy Trondheim	12 min
Feel24 Singsaker	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kolbjørn Hejes vei 1D	6 min
NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	8 min



Etter en pause i utbyggingen blir det i 1903 reist tre murgårder på Singsaker da det ble innført murtvang som omfattet hele byen. Imidlertid protesterte naboene så sterkt mot murgårdene at det i 1906 ble lagt villa-klausul på Singsaker, og området ble slik sikret en villamessig bebyggelse for fremtiden. Neste store utbyggingsperiode kommer i forbindelse med etableringen av Norges Tekniske Lærestanstalt (NTH) på Gløshaugen rundt 1910. Da kom "professorvillaene", arkitekttegnede og individuelt utformet.

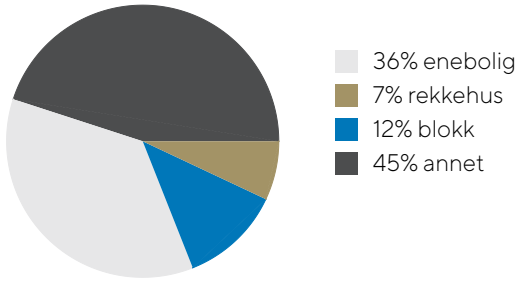
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Under første verdenskrig fortsetter utbyggingen av storslåtte villaer, utformet av noen av Norges ledende arkitekter med tilknytning til høyskolen.

Sentrumsnær beliggenhet
Boligen er tilbaketrukket fra selve bykjernen, men nyter korte gangavstander til det meste. Baklandet har koselig trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og sjarmerende kafeer og restauranter, og på Solsiden finnes et yrende folkeliv, shopping og et mangfoldig tilbud av spisesteder. Innenfor ca 10 minutters gange har man dagligvarebutikkene Bunnpris Lerkendal og Bunnpris Samfundet.

Skoler og barnehager
Området er velegnet for familier da det er kort gangavstand til barnehager, skoler og grøntområder med lekeplasser. Domkirken barnehage og Singsaker barnehage ligger innenfor ca 7 minutters gange. Adressen sogner til Singsaker barneskole, samt Rosenborg ungdomsskole. Fra boligen er det ca 7 minutters gange til Singsaker barnesskole, ca 16 minutter til Rosenborg ungdomsskole, samt ca 18 minutter til Strinda videregående skole. Like bortenfor boligområdet ligger NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger. Innenfor gang- og sykkelavstand ligger også

BOLIGMASSE



flere av de andre studieinstitusjonene i byen.

Turmuligheter og rekreasjonsområder
Rundt Kristiansten festning er det anlagt store grøntområder som er et populært tilholdssted for mange av byens innbyggere. Her har man fantastisk utsikt over byen. Området blir brukt til alt fra turgåing, lek og ballspill, til piknik og avslapping. Innen gangavstand finner man også sjarmerende Kvilhaug gård. Gården er fra 1820 og er i dag en av Trondheims største restauranthus med 450 sitteplasser. Her serveres smakfulle måltider til flott utsikt over byen. Ved finere dager er det flott å sitte utendørs utover ettermiddagen.

På grøntarealene rundt Kristiansten festning og ved Rosenborg Park er det anlagt flere fotballbaner og lekeplasser. På vinterstid er Duedalen et populært oppholdssted for familier i nabolaget med akebakke og skøyteis. I Småbergan blir det kjørt opp skiløype. Her finnes også et idretts- og aktivitetstilbud for de fleste med lokale

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	16 min 1.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km

BARNEHAGER

Singsaker barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Prestegårdsjordet barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km



klubber som Trond fotball og Rapp håndball. En tur i nærområdet kan være vel så praktfullt, og da spesielt opp til Kuhaugen. Fra toppen av Kuhaugen har man flott utsikt over byen, og på klarværsdagene er det vakkert å nyte solnedgangen her.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.

Adkomst

Skriv inn "Tidemand's gate 12" i din GPS og følg veibeskrivelsen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL TIDEMANDS GATE 12

Vi starter utendørs – Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet på en romslig tomt på ca. 2 mål, omgitt av frodig beplantning og solrike uteområder som gir en sjelden kombinasjon av privatliv og sentral beliggenhet.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen og dobbel carport.

Tomtestørrelse

2 024 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 2 024 kvm, Eierform: Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et mansardtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 06.01.2026 av Tommy Sandersen ved Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 6. januar 2026)



SOLRIK OG USJENERT
TOMT PÅ CA. 2 MÅL MED
POTENSIAL



STILFULL DOBBEL
CARPORT MED
INTEGRERT BOD



NEDFELT JACUZZI SOM
FUNGERER SOM EN
PRIVAT OG LUKSURIØS
OASE I SOLRIKE
OMGIVELSER





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en herskkelig villaeiendom i Tidemands gate 12 - en sjelden mulighet på attraktive Singsaker. Eiendommen fremstår som en gjennomført og eksklusiv villa med høy standard, tidløse materialvalg og arkitektoniske kvaliteter som kombinerer estetikk, funksjonalitet og fleksibilitet. Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet på en romslig tomt på ca. 2 mål, omgitt av frodig beplantning og solrike uteområder som gir en sjelden kombinasjon av privatliv og sentral beliggenhet. Singsaker er kjent for sine rolige og grønne omgivelser, samtidig som området byr på nærhet til byens fasiliteter, NTNU og sentrum. Området har bevart sin opprinnelige sjarm med vakre villaeiendommer, velholdte hager og rolige gateløp - et attraktivt nabolag med høy bokvalitet.

Uteområdene er nøye utformet og byr blant annet på en nedfelt jacuzzi som fungerer som en privat og luksuriøs oase i solrike omgivelser - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. En representativ inngangsport, symmetrisk adkomst og romslig carport med integrert bod understreker eiendommens eksklusive og helhetlige uttrykk.

Velkommen inn!

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og lys entré på ca. 16 kvm som gir et svært innbydende førsteinntrykk. Entréen binder etasjen naturlig sammen og byr på smarte oppbevaringsløsninger, behagelige fargevalg og god plass til yttertøy og sko.

Videre inn i etasjen kommer du først til boligens imponerende hovedstue på hele 35 kvm.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. God takhøyde og fleksible møbleringsmuligheter gjør rommet velegnet både til representasjon og daglig bruk. Stuen deles naturlig inn i ulike soner, noe som gir en elegant balanse mellom sosialt samvær og mer tilbaketrukne øyeblikk. I tilknytning til hovedstuen finner du en tiltalende stue på ca. 15,5 kvm, som fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsarealet.

I tilknytning til stuen finner du en stilfull spisestue på 14 kvm, ideell for både sosiale sammenkomster og familietid. Den naturlige flyten mot kjøkkenet gir en praktisk og sosial løsning, perfekt for middagsselskaper og større anledninger.

Kjøkkenet er gjennomtenkt og fremstår i et stilrent design med rikelig skap- og benkeplass. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, og gir gode arbeidsforhold for både hverdag og fest.

Etasjen inneholder også et soverom på 10,5 kvm med god plass til seng og oppbevaring, samt et stilfullt toalettrom - ideelt for besøkende.

Trappen leder ned til kjelleren hvor boligens åpne og innbydende romfølelse videreføres. Etasjen byr på en eksklusiv og funksjonell planløsning med flere rom av høy kvalitet.

Her finner du et stemningsfullt kinorom på 12 kvm, utformet med fokus på detaljer og belysning for optimal hjemmekinoopplevelse.





Hovedsoverommet på 11,5 kvm fremstår som en privat suite med behagelig aircondition, eget walk-in closet og et en-suite bad i særklasse. Walk-in-closetet på 9 kvm kombinerer stil og funksjonalitet og gir rikelig med plass til garderobe og oppbevaring. Det tilhørende baderommet er romslig og eksklusivt utført med lekre fliser, behagelig gulvvarme, dobbeltservant, badekar, separat toalett og dusjrom med store regndusjer i himling - en luksuriøs og revitaliserende opplevelse i hverdagen.

Videre byr etasjen på et behagelig soverom på 13 kvm, samt et rom på 9 kvm (opprinnelig bod) som gir fleksible bruksmuligheter. I tillegg finnes et flislagt baderom med gulvvarme, servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Et praktisk vaskerom på 5,5 kvm er smart plassert i tilknytning til badet. Merk: Vinduer på soverommene i kjeller er ca. 5 cm mindre enn referansenivå.

I boligens 2. etasje finner du en funksjonell stue- og kjøkkenløsning på 17,5 kvm, godt tilrettelagt for utleie eller som en selvstendig del av boligen. Kjøkkenet har en enkel og praktisk innredning som dekker daglige behov på en hensiktsmessig måte.

Etasjen inneholder fire gode soverom med fleksible løsninger for seng og garderobe. To av soverommene er opprinnelig ett stort rom, noe som gir mulighet for enkel tilpasning etter behov. Et romslig soverom på 12 kvm gir god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Her er det utgang til en terrasse på 18 kvm med flott utsikt og god plass til utemøbler - et herlig sted å nyte solrike dager.

Loftet byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning på 20,5 kvm med god plass til møblering og opphold. Kjøkkenet er enkelt og oversiktlig, godt egnet til daglig matlaging.

Etasjen har to godkjente soverom på henholdsvis 8 kvm og 10,5 kvm, begge med god plass til seng, garderobe og ønsket møblering. Baderom og toalettrom er adskilt, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning.

Denne villæiendommen representerer en sjelden kombinasjon av komfort, stil og beliggenhet - et hjem som passer like godt for den kresne familie som for deg som ønsker fleksible muligheter i et av byens mest attraktive områder.



Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm

1. etasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 125 kvm

2. etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

3. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Carport med bod

Bruksareal:
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

2. etasje: 18 kvm

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

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

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
TGO: 6 Punkter
TG1: 18 Punkter
TG2: 19 Punkter
TG3: 4 Punkter

TGIU: 4 punkter



Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Estimert utbedringskostnad: Under kr.20 000,-.

- Vaskerom (ventilasjon): Manglende ventilasjon på våtrom. Estimert utbedringskostnad: Under kr.20 000,-.

- Bad 2.etasje (tettesjikt): Manglende tettesjikt bak servant. Estimert utbedringskostnad: Under kr. 20 000,-.

- Bad loft: (overflater) Forhøyning ved dusjonen som hindrer lekkasjevann utenfor dusjonen å nå sluk. Estimert utbedringskostnad: Under kr. 20 000,-.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Vindu loft og eldre vindu i kjeller: Høy alder på kjellervindu og loftsvindu med skader i karm/hengsling.

- Yttervegger: Lokal råte/værslitasje ved takutstikk som er østvendt.

- Renner og nedløp: Skjøt på taknedløp har glidd ut.

- Kjøkken 2.etasje (overflater og innredning): Fuktskade/svelling i benkeplate.

- Kjøkken 2.etasje (avtrekk): Omluftsventilator/kullfilter.

- Kjøkken loft (avtrekk): Omluftsventilator/kullfilter.

- Toalettrom 1.etasje: Manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene og naturlig ventilering.

- Avløpsrør: Avløpsanlegget har nådd en høy alder.

- Vannledninger: Vannrør har nådd en høy alder og manglende lekkasjesikring i rom med avrenning fra rørfordelerskap.

- Varmtvannsberedere (2 stk. beredere i kjeller): Manglende lekkasjesikring av beredere.

- Varmtvannbereder loft: Berederen har nådd en høy alder.

- Bad kjeller ved trapp (overflater): Fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået.

- Bad kjeller ved trapp (sanitærutstyr): Manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.

- Bad kjeller ved trapp (ventilasjon): Manglende tilluft ved dør.

- Vaskerom kjeller: Fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået

- Bad kjeller ved soverom (overflater): Fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør er mindre enn referansenivået.

- Bad kjeller ved soverom (sanitærutstyr): Manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sistene.



- Bad 2.etasje: Riss / sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen.

- Bad loft: Høy alder på tettesjikt.

Takstmannen har opplyst om TGIU på følgende punkter:

- Grunnmur og fundament: Begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.

- Skorstein over tak: Begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.

- Takkonstruksjon og loft: Snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.

- Taktekking: Snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.

Energimerke

Oransje E

Info energiklasse

Energikarakter E.

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

STILREN STUE

Imponerende hovedstue på 35 kvm. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. God takhøyde og fleksible møbleringsmuligheter gjør rommet velegnet både til representasjon og daglig bruk.



IMPONERENDE SPISESTUE

Stilfull spisestue på 14 kvm, ideell for både sosiale sammenkomster og familietid. Den naturlige flyten mot kjøkkenet gir en praktisk og sosial løsning, perfekt for middagsselskaper og større anledninger. Integrert venskap medfølger.



ELEGANT KJØKKEN

Kjøkkenet er gjennomtenkt og fremstår i et stilrent design med rikelig skap- og benkeplass. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, og gir gode arbeidsforhold for både hverdag og festeligheter.



BEHAGELIG SOVEROM PÅ
10,5 KVM



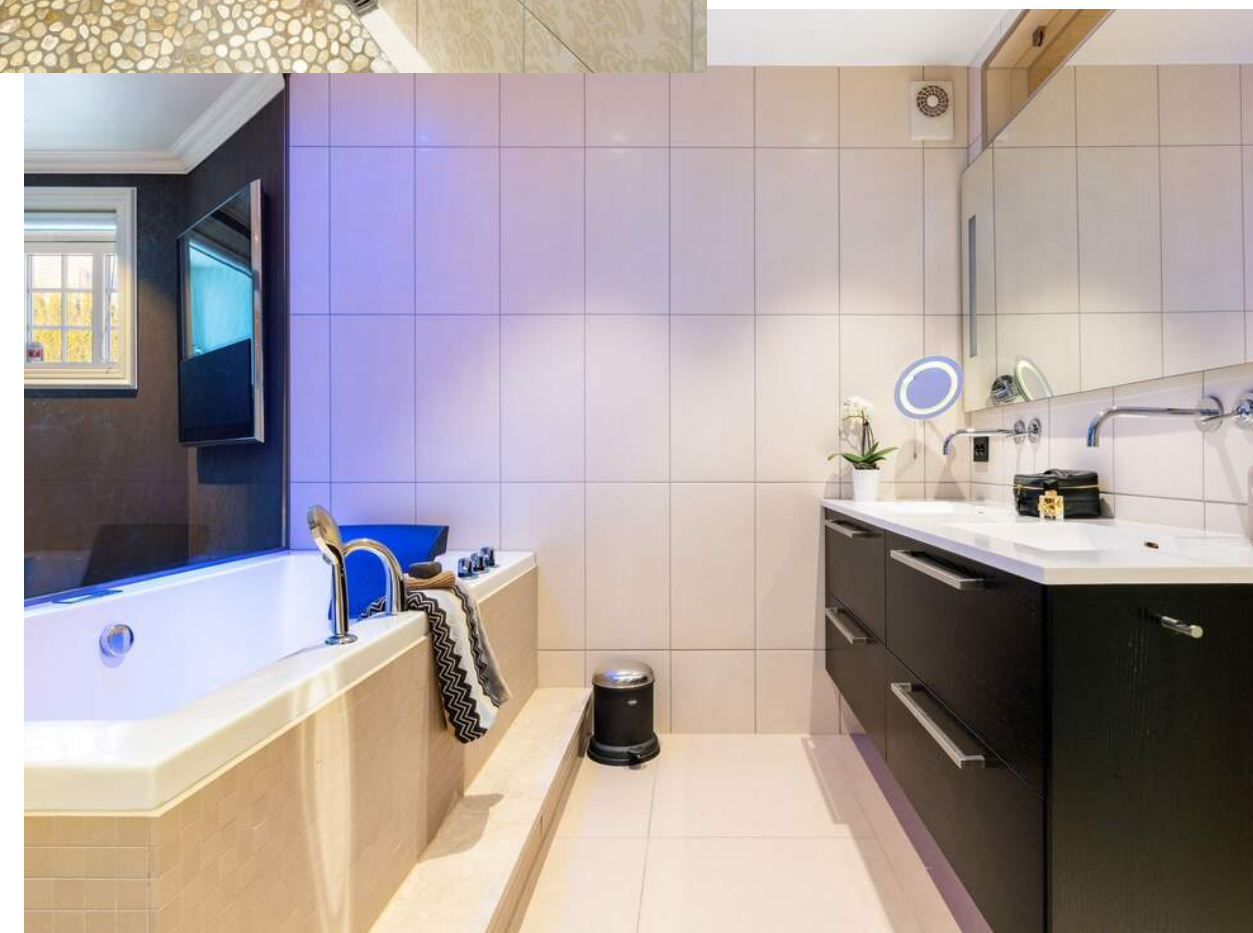


DEN OPTIMALE
HJEMMEKINOFØLELSEN



HOVEDSOVEROM I SÆRKLASSE

Hovedsoverommet på 11,5 kvm fremstår som en privat suite med behagelig aircondition, eget walk-in closet og et en-suite bad.



WALK-IN CLOSET SOM
KOMBINERER STIL OG
FUNKSJONALITET



ROMSLIG SOVEROM PÅ 13
KVM



ROM PÅ 9 KVM
(OPPRINNELIG BOD)



FLISLAGT BADEROM & TILHØRENDE VASKEROM

Flislagt baderom med gulvvarme, servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Et praktisk vaskerom på 5,5 kvm er smart plassert i tilknytning til badet.



PLANSKISSER

Planskisser 1.etasje og kjelleretasje.



PLANSKISSER

Planskisser 2-etasje og loftsetasje.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på beste Singsaker. Området har beholdt sin opprinnelige sjarm med frodige gater, velholdte hager og ærverdige boliger fra tiden rundt begynnelsen av 1900-tallet. Med denne beliggenheten bor man tilbaketrukket i rolige og flotte omgivelser, og likevel med korte avstander til det meste byen har å by på.

Ærverdige Singsaker
Singsaker er et villastrøk i Trondheim som i nord grenser til Rosenborg og Kristiansten festning, i øst til Berg, i sør til Gløshaugen og i vest til Bakklandet. Området har sitt navn etter Singsaker gård, som ble fradelt Elgeseter gård i 1796. I 1874 startet utparselleringen av eiendommene med en rekke store trehus for overklassen ved den østlige delen av Nedre og Øvre Allé. De fleste av villaene ble oppført årene 1920 til 1945.

Etter en pause i utbyggingen blir det i 1903 reist tre murgårder på Singsaker da det ble innført murtvang som omfattet hele byen. Imidlertid protesterte naboene så sterkt mot murgårdene at det i 1906 ble lagt villa-klausul på Singsaker, og området ble slik sikret en villamessig bebyggelse for fremtiden. Neste store utbyggingsperiode kommer i forbindelse med etableringen av Norges Tekniske Læreanstalt (NTH) på Gløshaugen rundt 1910. Da kom "professorvillaene", arkitekttegnede og individuelt utformet. Under første verdenskrig fortsetter utbyggingen av storslåtte villaer, utformet av noen av Norges ledende arkitekter med tilknytning til høyskolen.

Sentrumsnær beliggenhet
Boligen er tilbaketrukket fra selve bykjernen, men nyter korte gangavstander til det meste. Bakklandet har koselig trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og sjarmerende kafeer og restauranter, og på Solsiden finnes et yrende folkeliv, shopping og et mangfoldig tilbud av spisesteder. Innenfor ca 10 minutters gange har man dagligvarebutikkene Bunnpris Lerkendal og Bunnpris Samfundet.

Skoler og barnehager
Området er velegnet for familier da det er kort gangavstand til barnehager, skoler og grøntområder med lekeplasser. Domkirken barnehage og Singsaker barnehage ligger innenfor ca 7 minutters gange. Adressen sogner til Singsaker barneskole, samt Rosenborg ungdomsskole. Fra boligen er det ca 7 minutters gange til Singsaker barnesskole, ca 16 minutter til Rosenborg ungdomsskole, samt ca 18 minutter til Strinda videregående skole. Like bortenfor boligområdet ligger NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger. Innenfor gang- og sykkelavstand ligger også flere av de andre studieinstitusjonene i byen.

Turmuligheter og rekreasjonsområder
Rundt Kristiansten festning er det anlagt store grøntområder som er et populært tilholdssted for mange av byens innbyggere. Her har man fantastisk utsikt over byen. Området blir brukt til alt fra turgåing, lek og ballspill, til piknik og avslapping. Innen gangavstand finner man også sjarmerende Kvilhaug gård. Gården er fra 1820 og er i dag en av Trondheims største restauranthus med 450 sitteplasser. Her serveres smakfulle måltider til flott utsikt over byen. Ved finere dager er det flott å sitte utendørs utover ettermiddagen.

På grøntarealene rundt Kristiansten festning og ved Rosenborg Park er det anlagt flere fotballbaner og lekeplasser. På vinterstid er Duedalen et populært oppholdssted for familier i nabolaget med akebakke og skøyteis. I Småbergan blir det kjørt opp skiløype. Her finnes også et idretts- og aktivitetstilbud for de fleste med lokale klubber som Trond fotball og Rapp håndball. En tur i nærområdet kan være vel så praktfullt, og da spesielt opp til Kuhaugen. Fra toppen av Kuhaugen har man flott utsikt over byen, og på klarværsdagene er det vakkert å nyte solnedgangen her.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.384.019,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.536.077,- for 2024

Info kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til Kr. 69 672,- pr. år.
Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra desember 2025.
Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.

De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.
For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Kommunale avgifter

69.672,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr. 2 384 019,- per 31.12.2024.
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 9 536 077,- per 31.12.2024.
Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

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

Andre utgifter

Selger opplyser om disse faste løpende kostnadene:
- Strøm
Leverandør: Tibber
Årlig strømforbruk: ca. 45 000 kw/h
Årlig kostnad: ca. kr. 45.000,-

- Internett/TV
Leverandør: NTE
Årlig kostnad: kr. 13.788,-
Hastighet: 500/500

- Forsikring
Leverandør: If Forsikring
Årlig kostnad: kr. 23.084,- (Utvidet forsikring)

- Alarm
Kostnad pr. måned: kr. 499,-

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Kontrollerte byggetegninger for 2.etg og loft er datostemplet behandle 31.12.75. Det foreligger en byggetillatelse for innredning av loft, tiltaket er godkjent med betingelse av at det kun innredes med 2 soverom, en i hver gavl. Viser til byggesaksnummer 75/1791. 2.etg og loft har i dag egen inngang og er adskilt fra hoveddelen og fremstår som en selvstendig boenhet. Dette avviker fra godkjenningen og vurderes å være søknadspliktige tiltak som ikke er bygge meldt eller godkjent. Det er etablert ett ekstra soverom i forhold til bygge meldte tegninger i 2.etg. Siste godkjente byggetegninger i kjeller er datert 12.02.16. Soverom og deler av gang i kjeller er opprinnelig en bod noe som avviker fra bygge meldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Bruksendring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Rombenevnelser på planskisser og i tilstandsrapport er benevnt i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Til opplysning så er vindu i kjelleretasjen for små som rømningsvindu. Total lysåpning ved målt lengde + høyde skal være minst 150cm, total lysåpning lengde + høyde (åpent vindu) er målt til ca 145cm. Rømning i kjeller er for øvrig er omtalt i: byggemeldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

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

Innvendig trapp mangler håndløper og det mangler rekkverk på en side på loftstrapp. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper og rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Det registreres stedvis manglende rekkverk på utvendig trapper som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger: Det er ikke montert snøfanger i henhold til krav og øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger på eiendommen:

- Drenering (2013)
- Tak (2013)
- Bordkledning (2013)
- Vinduer (2013)
- Kjøkken og bad (2013)
- Alt innvendig ble revet og lagt nytt (2013)
- El og rør (2013)
- Varmepumpe på kjøkken (2019)
- Aircondition på hovedsoverom (2020)

Videre foreligger det godkjenning på bygging av basseng på 4,4 * 8,4m fra 2013 (dette er ikke gjennomført).

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

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – 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 er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeåret. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.02.2016 for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Videre foreligger det ferdigattest på eiendommen datert 03.12.1975 for innredning av soverom.

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

- Bestemmelse om bebyggelse
Datert 08.07.1963 med dagboknr. 302952
Klausul med hensyn til tillat byggearbeid av garasje.
Dokumentasjon for denne erklæringen er forsøkt innhentet, men er ikke tilgjengelig.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og bevaring kulturmiljø. Den er videre regulert av reguleringsplan r0203e "Knausen", stadfestet 31,08.2000 til bl.a. boligformål, kjørevei og bevaring.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter.

Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

26.668.990,-

Omk. kjøper beskrivelse

26 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
650 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

651 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
668 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

26 651 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
26 668 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er».

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgiving

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

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

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

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 208 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 261 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhentning av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at følgende utstyr medfølger eiendommen:

- El-bil lader
- Utvendig vannkran
- Verisure alarmanlegg

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

Eier

Kirsti Brønstad

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.

Meglars vederlag

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



Egenerklæring

Tidemands gate 12, 7030 TRONDHEIM

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tidemands gate 12	Tidemands gate 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.06.2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Brønstad, Kirsti

Forbehold

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

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

TIDEMANDS GATE 12 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

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad. Fliser el og rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AAIMO Elektriker, Rørlegger K. Lund

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

2013

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vindu, bordkledning og tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ikke fått tak i info

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5

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

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

2013

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering rundt hele huset

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ikke fått tak i info

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt ble byttet ut



10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo elektriker

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt fra 2013

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

K. Lund

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.1.2

Årstall
2013

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alt nytt fra 2013

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ikke fått tak i info

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildstedet er ikke i drift og sperret av

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 søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Se takstrapport

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2

Årstall
2013

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Se takstrapport

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ikke fått tak i info

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

32

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 61629155

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Brønstad, Kirsti	2026-02-13

Identification
 Brønstad, Kirsti

Tidemand's gate 12 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1925
Hovedbygg BRA:	378 m ²
Hovedbygg BRA-i:	378 m ²
Sum alle bygg BRA:	402 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	378 m ²
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38696>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom: Vaskerom kjeller	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon på våtrom.
Våtrom: Bad 2.etg	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt bak servant.
Våtrom: Bad loft	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i forhøyning ved dusjsonen som hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluk.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vindu loft og et eldre vindu i kjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på et kjellervindu og et loftsvindu med skader i karm/hengsling.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal råte/værslitasje ved takutstikk som er østvendt.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skjøt på taknedløp som er glidd ut, noe som kan gi uønsket fuktbelastning mot grunnmur/drenering.
Kjøkken: 2.etg - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade/svelling i benkeplate.
Kjøkken: 2.etg - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Kjøkken: Loft	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Toalettrom: 1.etg	Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sisterner og naturlig ventilering.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.pga. Og pga. manglende lekkasjesikring i rom med avrenning fra rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder: to stk beredere i kjeller (hoveddel og 2.etg)	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring av beredere.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder: Loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.
Våtrom: Bad kjeller (ved trapp) – Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad kjeller (ved trapp) – Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sisterne.
Våtrom: Bad kjeller (ved trapp) – Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.
Våtrom: Vaskerom kjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad kjeller (ved soverom) – Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad kjeller (ved soverom) – Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sisterne.
Våtrom: Bad 2.etg	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss / sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen.
Våtrom: Bad loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.
Skorstein over tak	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstand.
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.
Taktekking	TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.

Lovlighet / HMS
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Kontrollerte byggetegninger for 2.etg og loft er datostemplet behandle 31.12.75. Det foreligger en byggetillatelse for innredning av loft, tiltaket er godkjent med betingelse av at det kun innredes med 2 soverom, en i hver gavl. Viser til byggesaksnummer 75/1791. 2.etg og loft har i dag egen inngang og er adskilt fra hoveddelen og fremstår som en selvstendig boenhet. Dette avviker fra godkjenningen og vurderes å være søknadspliktige tiltak som ikke er bygge meldt eller godkjent. Det er etablert ett ekstra soverom i forhold til bygge meldte tegninger i 2.etg.
Siste godkjente byggetegninger i kjeller er datert 12.02.16. Soverom og deler av gang i kjeller er opprinnelig en bod noe som avviker fra bygge meldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Bruksendring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel er søknadspliktige tiltak.
Rombenevnelser på planskisser og i tilstandsrapport er benevnt i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring datert 18.02.2016, det er etablert et ekstra soverom som avviker fra grunnlag for ferdigattesten. Ferdigattest for innredning av soverom på loft er datostemplet 03.12.1975, det er etablert et ekstra soverom som avviker fra grunnlag for ferdigattesten Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeåret. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Til opplysning så er vindu i kjelleretasjen for små som rømningsvindu. Total lysåpning ved målt lengde + høyde skal være minst 150cm, total lysåpning lengde + høyde (åpent vindu) er målt til ca 145cm. Rømning i kjeller er for øvrig er omtalt i: byggemeldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Innvendig trapp mangler håndløper og det mangler rekkverk på en side på loftstrapp. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper og rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det registreres stedvis manglende rekkverk på utvendig trapper som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger i henhold til krav og øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.1.2026	13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kirsti Brønstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			
Egenerklæringen er etterspurt men ikke mottatt.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal	

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester
Egne premisser:
Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Tidemands gate 12, 7030 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	406	Bruksnr:	565	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1925 - Kilde: webmatrikkelen.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et mansardtak og er utvendig tekket med betongstein. 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 byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	378	378	0	0	26
Garasje med bod	24	0	24	0	0
Totalt m²	402	378	24	0	26

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	125	125 Romfordeling: Entrè/trapp, toalett, spisestue, kjøkken, 2 stuer, gang, gang/trapp og soverom	0	0	8
2. etasje	88	88 Romfordeling: 2 trapperom, stue, kjøkken/spisestue, bad og 4 soverom.	0	0	18
Loft	54	54 Romfordeling: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalett.	0	0	0
Kjeller	111	111 Romfordeling: Gang/trapp, gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, vindfang bod/teknisk og walk-in closet.	0	0	0
Totalt m²	378	378	0	0	26

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	60	54	6
Totalt m²	60	54	6

Bygning: Garasje med bod

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24 Romfordeling: Garasje og 2 boder.	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering er skiftet i 2013, det er ikke framlagt faktura eller dokumentasjon på omfang/utførelse.	
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?	Ikke kontrollerbart
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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1
Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises, og terrengforhold kan ikke kontrolleres. En kontroll om det er etablert grunnmursplast anbefales. Det er etablert ny innvendig fuktsperre og støyp mot grunn, det er ukjent om det er utført tiltak under bankett/grunnmur, det kan derfor være påregnelig med noe fuktopptrekk/kapilært opptrekk i nedre del av grunnmur. Det ble ikke registret tegn til dette ved innvendig kontroll i punkt "rom under terreng". For videre omtale se "rom under terreng" i rapporten.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong
Det registreres ved innvendig kontroll grunnmur av betongstein og støpt betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Ved utvendig kontroll av synlig grunnmur registreres ingen tegn til skader.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstanden.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at kjelleren er oppgradert/renovert i 2013, det er ikke framlagt faktura eller dokumentasjon på omfang/utførelse. Det opplyses at alt av gammel støyp mot gulv er fjernet, det er etablert ny fuktsperre og støyp mot grunn. Selger har framvist bilder av dette.	
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 er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Ventilering av rom er kun med spalteventiler i vindu, noe som kan gi begrenset ventilering av oppholdsrom i rom under terreng. Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i rommene. Det gjøres oppmerksom på at rom benevnt som kino ikke har noe ventilering i tilknytning rommet, etablering av klaffventil på vegg bør vurderes.	
Det er i tillegg utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over kjøkken/spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekinge er skiftet en gang etter 2013, eksakt årstall er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

6.5 Vinduer og dører

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong/terrasse er snødekt og derfor ikke kontrollert på overflater. Balkongen er tekket med papp med overliggende terrassedekke. Selve tekkingen og fallforhold mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Det registreres ingen luftespalte og finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.	

6.6 Vinduer og dører: Vindu loft og et eldre vindu i kjeller



Innfesting til hengslene er løs som følger av skader i karmen.



Et eldre kjellervindu som ikke er skiftet.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Det er et kjellervindu med enkelt glass som ikke er skiftet, dette er lokalisert i vindfang kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at alle vinduer og dører foruten et kjellervindu er opplyst og være skiftet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Et soveromsvindu på loft har skader i karm og innfesting, vinduet lar seg ikke lukke ordentlig. Innfestingen til hengslene er dårlig/løsnet, ved åpning av vindu er det risiko for at vinduet faller ut. Det registreres et eldre vindu lokalisert i vindfang i kjeller. Eldre vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være behov for vedlikehold i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på et kjellervindu og et loftsvindu med skader i karm/hengsling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes en lokal utbedring/utskifting av hengsler og karm på soveromsvindu loft, eventuelt en utskifting av hele vinduet pga. registrerte skader. Det ene eldre vinduet med enkelt glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig.	

6.7 Yttervegger



Lokal råteskade/værslitasje på treverk, det er tilsvarene på motsatt side av takutstikket.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er etablert ny vindsperre, lekter og trekledning i 2013.	
Er det påvist skjevheter/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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis lokal råteskader i trekledning ved takutstikk, det må påregnes tiltak slik at det ikke videreutvikles råteskade i treverket. I tillegg registres det noe mindre malingsavflassing på sørvendt vegg. Det ble utover dette ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lokal råte/værslitasje ved takutstikk som er østvendt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Renner og nedløp



Taknedløp er glidd ut av skjøt, taknedløp er lokalisert mot østsiden av boligen.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at takrenner og nedløp er etablert nytt i 2013.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres at taknedløp er glidd ut av skjøten, dette kan medføre til uønsket fuktpåkjenning mot grunnmur. Renner ved tak er skjult/innkledd uten mulighet for kontroll.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skjøt på taknedløp som er glidd ut, noe som kan gi uønsket fuktbelastning mot grunnmur/drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp må føres ned til avløpsrør i grunn for å unngå uønsket fuktbelastning mot grunnmur/drenering.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Det er ikke takstige på taket da ildstedene i boligen er fjernet, det er derfor kun utført en begrenset kontroll fra bakkenivå. Beslagsløsning og pipe over tak er ikke kontrollerer pga manglende adkomst.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen uten mulighet for å vurdere tilstand.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pipe over tak anbefales kontrollert når forholdene gjør det mulig.
Pipe/ildsted er generelt ikke vurdert da alle ildsteder er fjernet og igjennkledd. Skal det etableres ildsted i framtiden bør det lokale brann og feiervesen kontaktes, slik at ildsted/pipe blir etablert i henhold til krav, tiltak vurderes deretter.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Annet
Mansardtak.	
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hoveddelen av loftet er en lukket konstruksjon og er innredet. Det er etablert et kaldtloft over to soverom med adkomst via luke på stue/kjøkken og det er et kott/knekott med adkomst via luke i vegg.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Det registreres ingen synlig luftespalte ved raft	
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?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Det ene kaldtloftet er kun inspisert fra åpning/luke pga manglende adkomst/stige, det er derfor begrenset kontroll Ved visuell kontroll fra loftsluke ble det ikke registret synlige avvik. Takkonstruksjonen var delvis snødekt på befaringstidspunktet og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres tilfredsstillende. Det er ikke registrert utvendig luftespalte ved raft/takutstikk, det er ukjent lufting på takkonstruksjonen. Det er ikke registrert utvendige symptomer på dårlig lufting.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjon anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Det anbefales å etablere adkomst til kaldtloft for bedre inspeksjon av konstruksjonen. Loftsluken er ikke tett noe som gir luflekkasjer fra varmt rom mot kaldtloft med risiko for kondensering på loft, tett loftsluke anbefales etablert.	

Type takkonstruksjon	Annet
Mansardtak.	
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking og undertak er skiftet i 2013, det foreligger ingen dokumentasjon.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det er begrenset kontroll pga. snø på befaringsdagen.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tak uten mulighet for tilfredsstillende kontroll og vurdering av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik over 30mm er kun registrert på to rom, dette gjelder et soverom på loft og et soverom i 1.etg.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres også stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert behov for tiltak, kostnadsestimat er kun ved lokale utbedringer av skjevheter. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

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
Selger opplyser at kjøkkenet er montert i 2013.	
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	



Fuktskade/svelling i benkeplate ved servant.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er fuktskade/svelling i benkeplate ved vask, det er glippe mellom servant og benkeplate som fører til fuktinntrekk i benkeplaten.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade/svelling i benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
En utbedring/utskifting av benkeplate vil være påregnelig.	

Avtrekk

6.15 Kjøkken: Loft

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

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

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. Avtrekk er testet med papir og det registreres begrenset sug i avtrekksvifta.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftsentilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kontrollerte byggetegninger for 2.etg og loft er datostemplet behandle 31.12.75. Det foreligger en byggetillatelse for innredning av loft, tiltaket er godkjent med betingelse av at det kun innredes med 2 soverom, en i hver gavl. Viser til byggesaksnummer 75/1791. 2.etg og loft har i dag egen inngang og er adskilt fra hoveddelen og fremstår som en selvstendig boenhet. Dette avviker fra godkjenningen og vurderes å være søknadspliktige tiltak som ikke er bygge meldt eller godkjent. Det er etablert ett ekstra soverom i forhold til bygge meldte tegninger i 2.etg.	
Siste godkjente byggetegninger i kjeller er datert 12.02.16. Soverom og deler av gang i kjeller er opprinnelig en bod noe som avviker fra bygge meldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Bruksendring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel er søknadspliktige tiltak.	
Rombenevnelser på planskisser og i tilstandsrapport er benevnt i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
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
Ferdigattest for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring datert 18.02.2016, det er etablert et ekstra soverom som avviker fra grunnlag for ferdigattesten. Ferdigattest for innredning av soverom på loft er datostemplet 03.12.1975, det er etablert et ekstra soverom som avviker fra grunnlag for ferdigattesten Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.	
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeåret. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Til opplysning så er vindu i kjelleretasjen for små som rømningsvindu. Total lysåpning ved målt lengde + høyde skal være minst 150cm, total lysåpning lengde + høyde (åpent vindu) er målt til ca 145cm. Rømning i kjeller er for øvrig er omtalt i: byggemeldte tegninger for rehabilitering, ombygging av kjeller og fasadeendring. Visert til byggesaksnummer: 13/25964. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper og det mangler rekkverk på en side på loftstrapp. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper og rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det registreres stedvis manglende rekkverk på utvendig trapper som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger i henhold til krav og øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.17 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd systerne og naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alt av vann og avløpsrør i 1.etg og kjeller er skiftet i 2013, eldre avløpsrør under gulvstøyp i kjeller opplyses og være skiftet. Det foreligger ingen dokumentasjon/faktura på oppgraderingene.	
Øvrige etasjer er stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
-------------------------------------	----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er redusert avrenning fra servant på toalett loft. Det er ikke mulig å kontrollere om avløp er luftet over tak pga snødekt tak. Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Nyere avløpsrør i kjeller og 1.etg er TG-1	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Pga sen avrenning fra tappested loft så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.19 Vannledninger



Avrenning fra rørfordelingsskap ledes til gulv med sluk, men det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulv med risiko for følgeskader ved lekkasje fra rør i rør.



Avrenning fra rørfordelingsskap ledes til gulv med sluk, men det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulv med risiko for følgeskader ved lekkasje fra rør i rør.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er etabler rør i rør på nyere vannrør fra 2013. Hovedrørfordelingsskap er lokalisert i bod i kjeller og det er etabler et rørfordelingsskap i 2.etg. Deler av eldre anlegge er vannrør av kobber.	
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller i bod/teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at alt av vann og avløpsrør i 1.etg og kjeller er skiftet i 2013, eldre vannrør under gulvstøyp i kjeller opplyses og være skiftet. Det foreligger ingen dokumentasjon/faktura på oppgraderingene.	
Øvrige etasjer er stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige vannledninger/stikkledninger.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
---	----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Avrenning fra fordelerskapet er åpent mot gulv i bod/teknisk rom, det er etablert sluk i boden men det er ikke tettesjikt på gulv, slik at ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.pga. Og pga. manglende lekkasjesikring i rom med avrenning fra rørfordelerskap.	
Utover overnevnte avvik er deler av nyere vannrør (rør i rør) er TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres en automatisk stoppeventil (waterguard) i tilknytning rørfordelingskapet med tanke på god vannsikkerhet i forbindelse med eventuelt lekkasjevann.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 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
Hovedsikringsskap er lokalisert i kjeller i vindfang, det er etablert et mindre skap i bod/teknisk. Det er etablert en underfordeling på loft (Sikringer) i rom benevnt som kott på planskisser. Det er ikke etabler et eget sikringsskap i 2.etg da de er lokalisert i hovedsikringsskap.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av anlegget er opplyst og være skiftet i 2013, omfang av oppgraderingen er ukjent da det ikke det er framlagt samsvarserklæring på aller utførte arbeider.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget i forbindelse med oppgraderinger i 2013. Øvrige arbeider utført på loft og 2.etg er i hovedsak utført av forrige eier .	

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
---	-----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
--	-----

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
---------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på utførte arbeider i forbindelse med oppgraderinger av anlegget i 2013. Deler av arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier, dette gjelder 2.etg og loft. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.21 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-1
Tanken er opplyst og være fjernet.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en varmepumpe på stue 1.etg og soverom i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmepumpene er av nyere dato, under 5 år. Har ikke eksakt dato på varmepumpene.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at montøren av varmepumpene har opplyst at pumpene er så nye at det ikke er behov for service enda.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-0
Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres.	

6.23 Varmtvannsbereder: to stk beredere i kjeller (hoveddel og 2.etg)

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2013

Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men pga fallforhold og tettesjikt vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring av beredere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En automatisk vannstoppeventil (waterguard) i tilknytning rom med beredere anbefales etablert.	

6.24 Varmtvannsbereder: Loft



Eldre bereder lokalisert i knevegg.

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Lokalisert i knevegg med lekkasjekar som fundament.	
Årstall	
Ukjent da datostempling da datostempling ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.	
Størrelse	
Ukjent da stempel/merke med størrelse ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er plassert i et "lekkasjekar", det er ukjent om det er avrenning fra lekkasjekar.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å undersøke om lekkasjesikring av bereder er ivaretatt med tanke på risiko for fuktskader ved en eventuelt lekkasje.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu Deler av bad og kjøkken har periodisk mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.26 Våtrom: Bad kjeller (ved trapp)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at våtrommet er oppgradert i 2013, det er ikke framlagt dokumentasjon/faktura fra utførende håndverkere.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk, det er stedvis flatere parti slik at det er påregnelig med vannansamling på gulv ved dusjing. Det er flatt gulv utenfor dusjsonen og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte riktig høyde på tettesjikt ved dør. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved døråpninger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Sluk i rustfritt stål med slukpotte av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drensåpningen i tilknytning innebygd sisterne.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Det er tilnærmet flatt gulv. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende tettesjikt ved dør. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	

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 avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Rommet har ingen ventilering.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillere ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Selger opplyser at de bruker å åpne døren mellom bad og vaskerom slik at viften på badet bidrar med bedre ventilering.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon på våtrom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i tilknytning rommet. Prisestimat er for etablering av mekanisk avtrekk på våtrommet via eksisterende anlegg om mulig.	
Kostnadsestimat ventilasjon	Under 20 000

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 kontroll via inspeksjonsluke i vegg på vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad kjeller (ved soverom)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at våtrommet er oppgradert i 2013, det er ikke fremlagt dokumentasjon/faktura fra utførende håndverkere.	
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?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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 dusjsone med lokalt fall til sluk, det er stedvis flattere parti slik at det er påregnelig med vannansamling på gulv ved dusjing. Det er flatt gulv utenfor dusjsonen og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Døråpning har ikke noe forhøyning og det registreres at membran er ikke avsluttet over gulvflis. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Fallforhold og overflater under badekar er ikke mulig å kontrollere pga begrenset adkomst.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og høyde på tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Det er etablert et plastsluk under badekar og det er etablert to sluk i rustfritt stål med slukpotter av plast.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse (av rustfritt stål).	
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drensåpningen i tilknytning innebygd sisterne.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Toalett er vurdert med avtrekk fra våtrommet.	

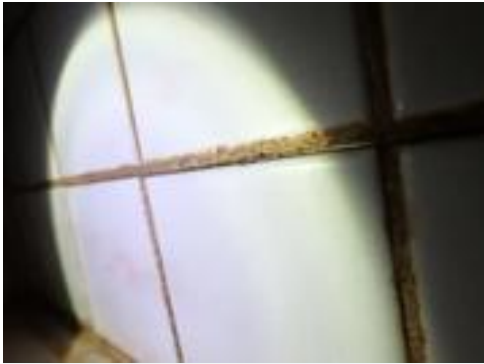
Fuktmåling

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 kontroll via inspeksjonsluke i vegg på vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Bad 2.etg



Eksempel på riss/sprekk i vegg i dusjsonen



Bruk av uegnede materialer (panelplater) i våtsonen bak servant.



Bruk av uegnede materialer (panelplater) i våtsonen bak servant.

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dushjørne. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Ved hulltaking ble det ikke registrert tegn til fukt i konstruksjonen i området ved riss /sprekk.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss / sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne ytterligere som følger av riss / sprekk i flisefuger.	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etabler to plastsluk i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann med risiko for fukt i konstruksjonen, dette gjelder panelplater på vegg bak servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker og økt risiko for lekkasjer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket under vaskemaskin er dårlig rengjort og det er ikke mulig å utførelse av klemring eller bruk av membran.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt bak servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å undersøke muligheten for lokal utbedring med f.eks. etablering baderomsplater i våtsonen bak servant.	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	Under 20 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utbedringskostnad er kun for etablering av baderomsplater på vegg bak servant om mulig.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning framstår med normal tilstand uten skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra dushjørne mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Bad loft



Misfarget fugemasse i dusjsonen og silikonfuge glipper litt.



Forhøyning i dusjonen som hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent alder på våtrommet.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Forhøyning i gulv for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, vann utenfor dusjsonen vil renne ut ved dør før det når sluk. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Det registreres en del aldringsmessig slitasje på overflater i dusjsonen. Det registreres også misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i forhøyning ved dusjsonen som hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluk.	



Ikke synlig tettesjikt på rørgjennomføringer i vegg under servant.

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere spalte avrenning i forhøyning som hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen å nå sluk. Utbedringskostnad er for en lokal utbedring/spalte i forhøyning på gulv, slik at vann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk som tiltenkt.	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende tettesjikt ved dør. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Kostnadsestimat overflater	
Under 20 000	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring er synlig i sluk , utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant og åpen dusjløsning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 kontroll fra knekott/knevegg fra tilstøtende vegg. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Garasje/carport/bod

Beskrivelse
Garasje med carport og bod er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en dobbel tredør.
Det registreres riss/sprekk i gulvfliser/støyp, årsak til riss/sprekk er ukjent. Forholdet anbefales å holdes under oppsikt for å se om det er stabilt eller under utvikling, tiltak vurderes deretter.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

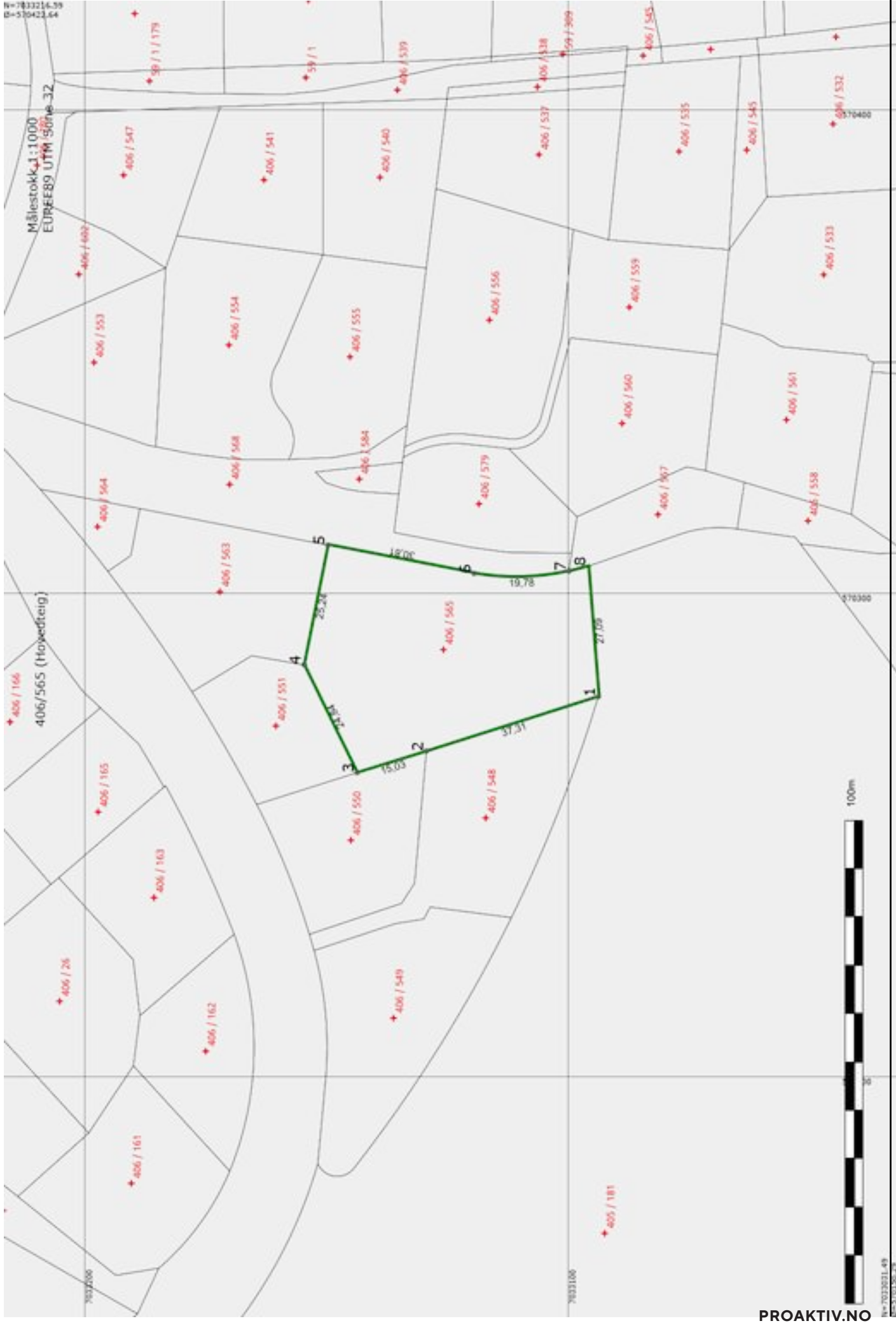
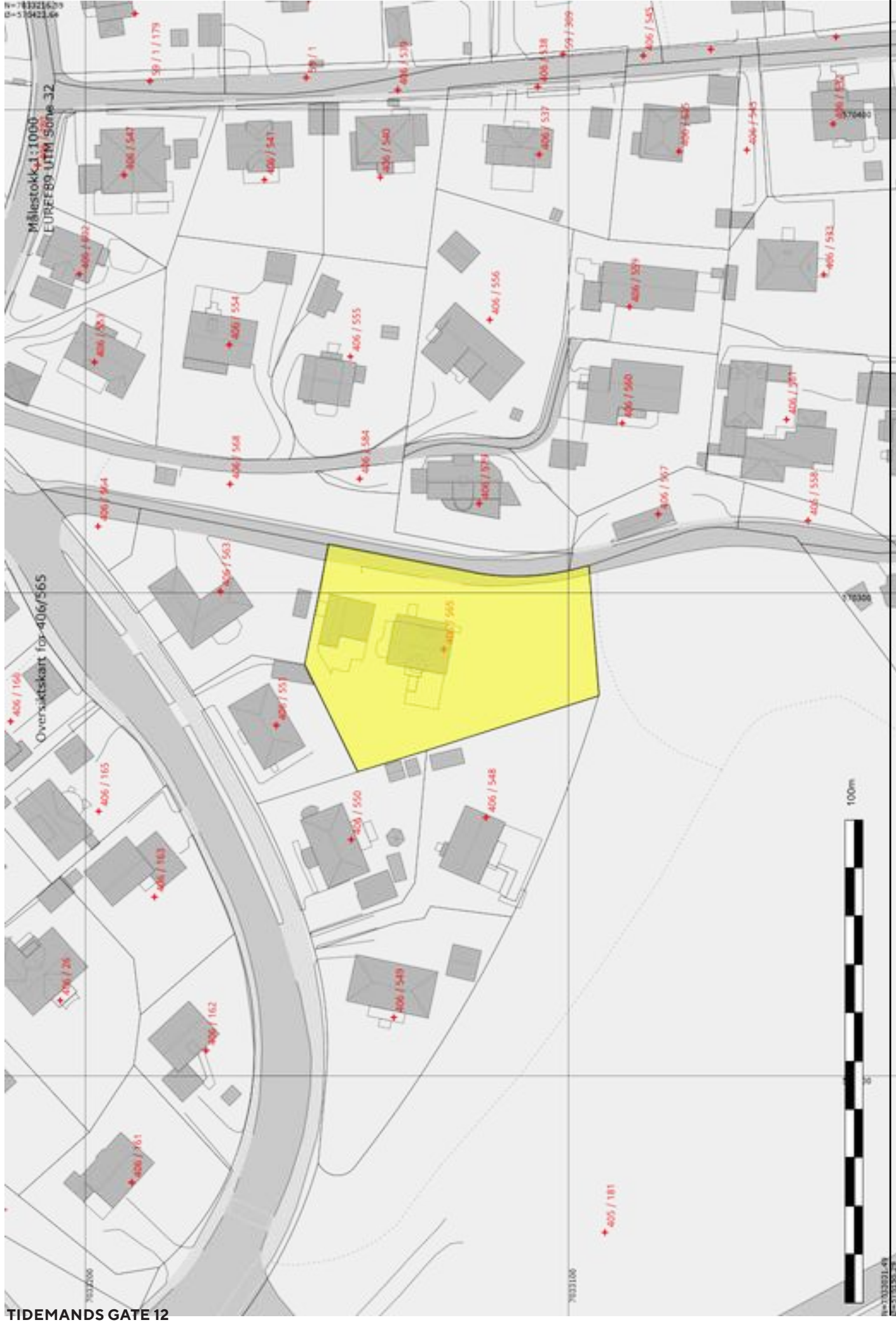
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme



Tegnforklaring

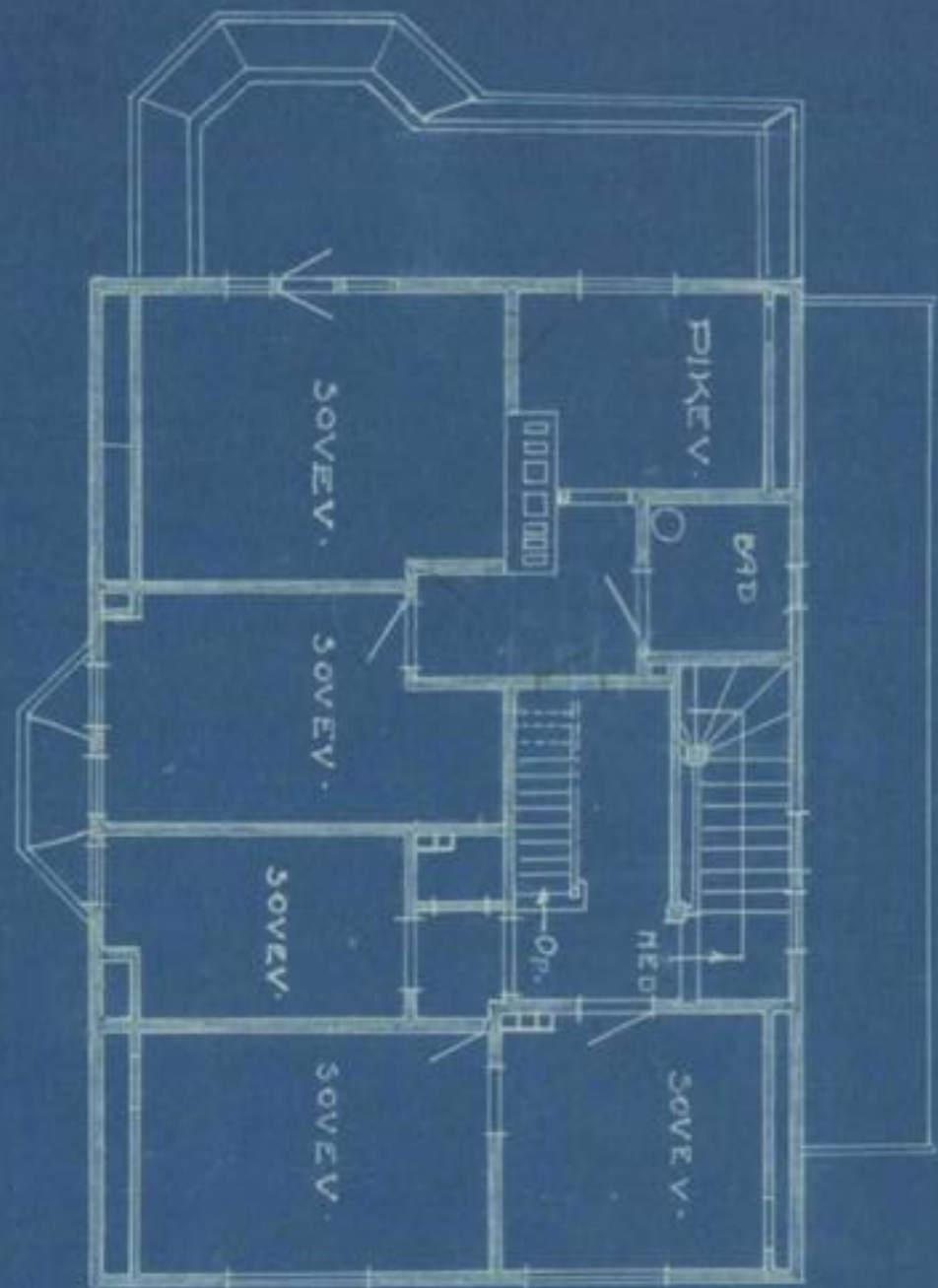
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm





PLANT AV 2DETH. ETG.

Overblik 5-4-18
T. Thomsen

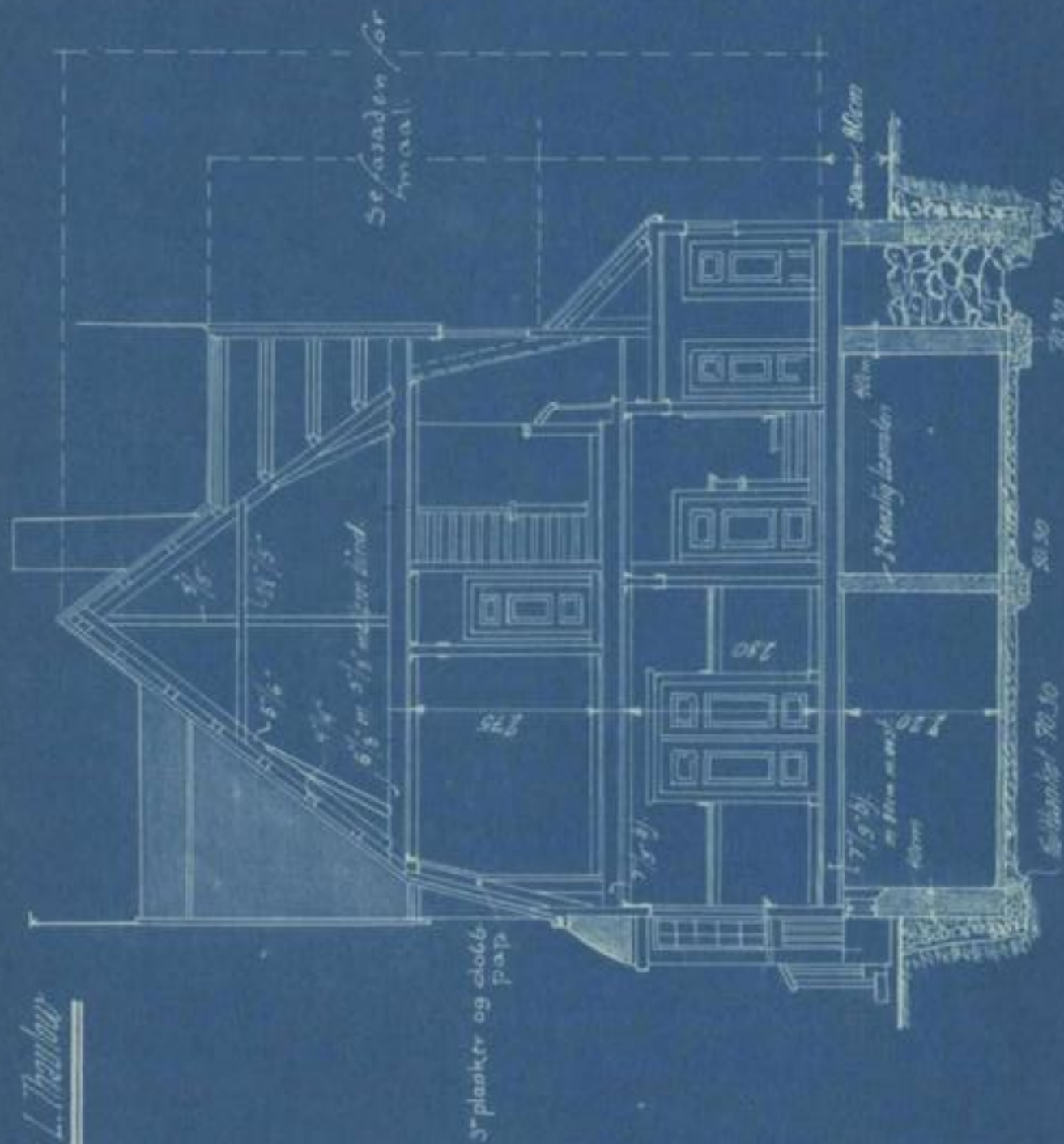


Ville for H. Grosserer L. Thomsen
T. Thomsen

Ark. III

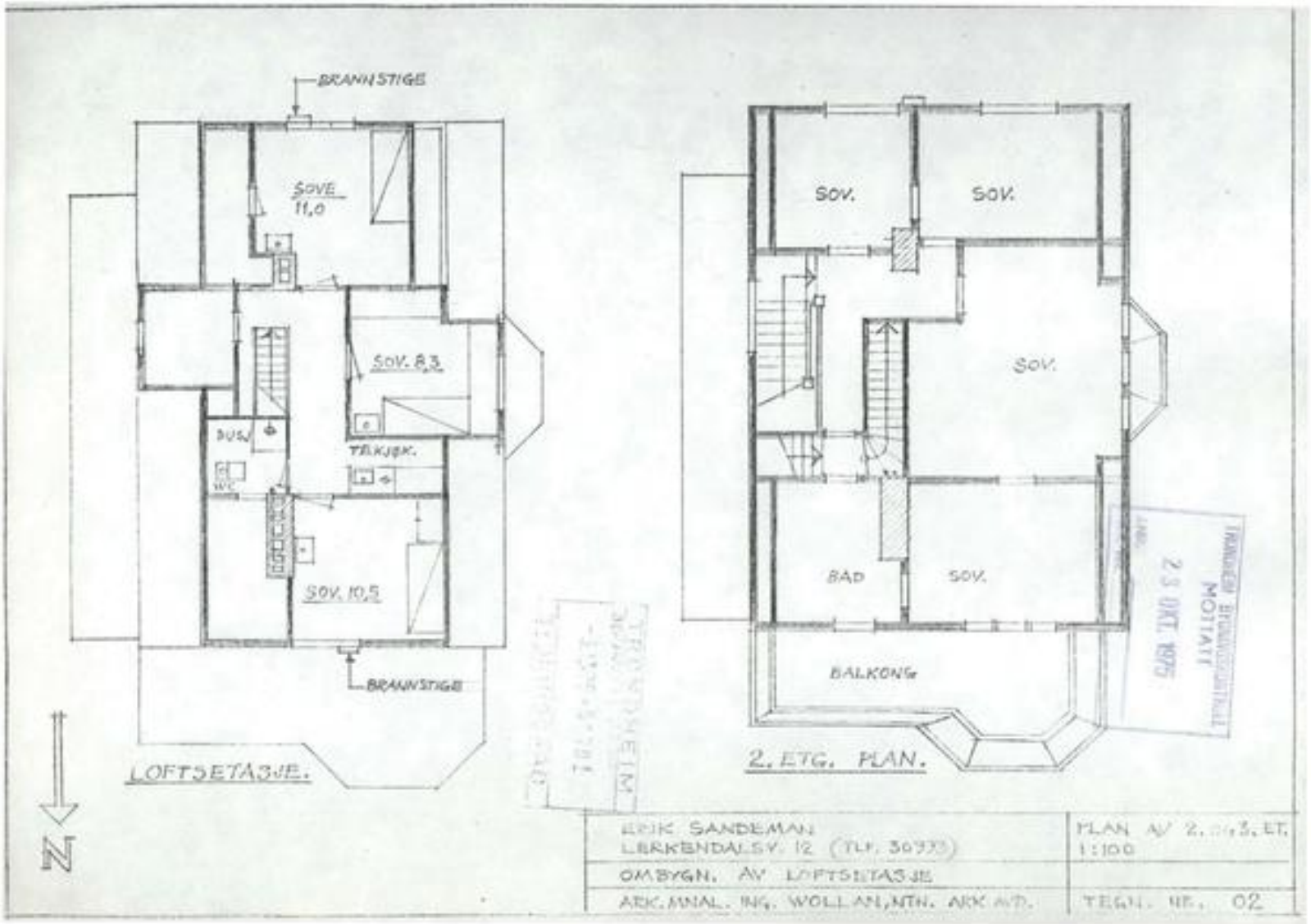
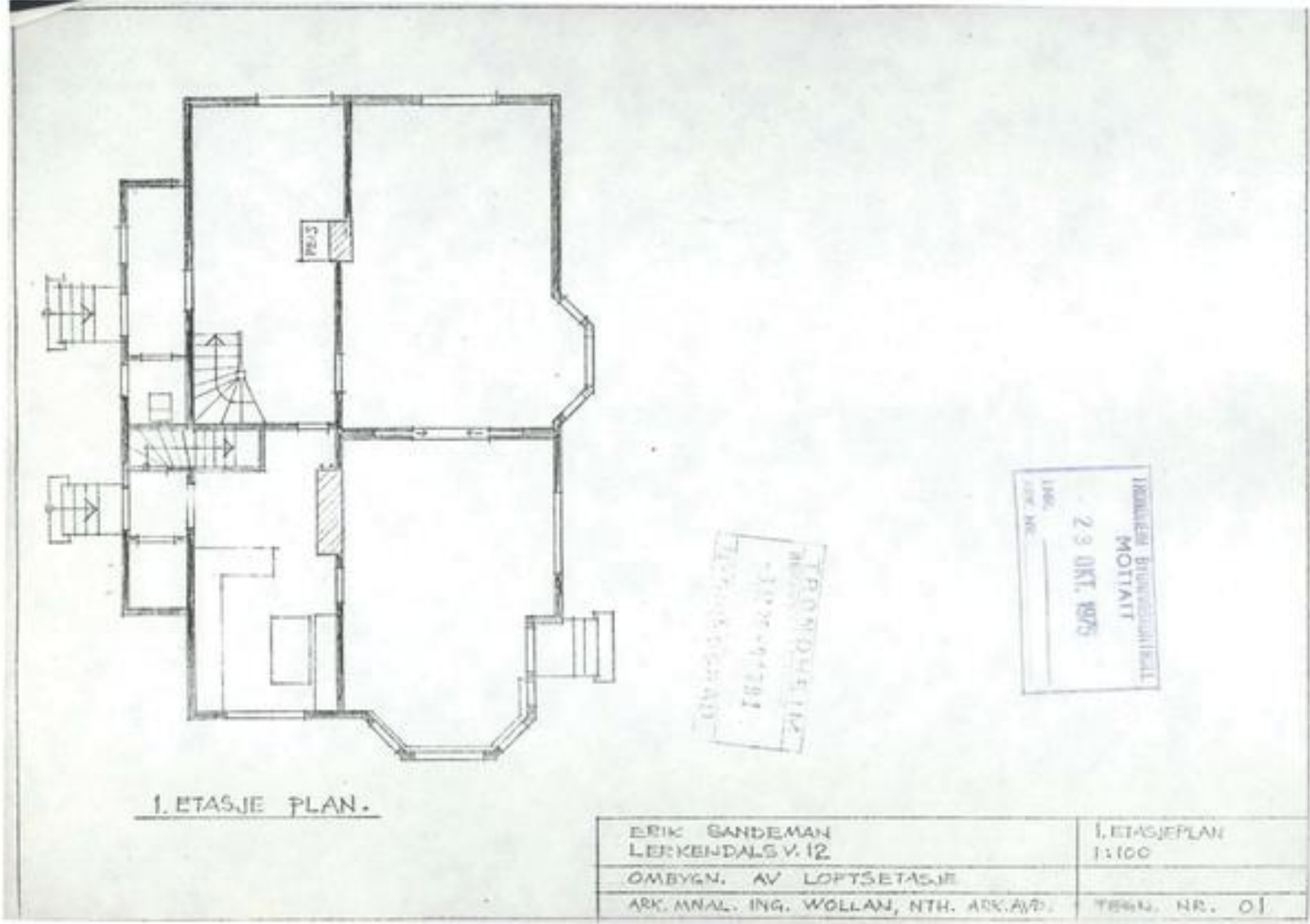
Ark. IV

Ville for H. Grosserer L. Thomsen
T. Thomsen



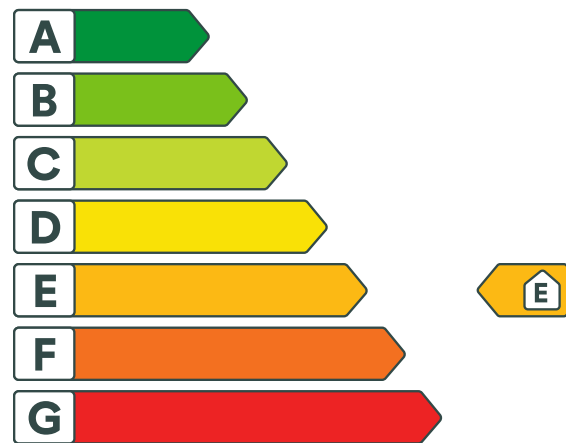
Overblik 5-4-18
T. Thomsen

- SNIT -





Adresse Tidemand's gate 12, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244794
Byggeår 1925	Bygningsnummer 10518083
Gårdsnummer 406	Bruksnummer 565
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 378 m²	Oppvarmet bruksareal 378 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 261.07 kWh/m² per år
Energikarakter E
Beregnet levert energi i lokalt klima 270.57 kWh/m² per år

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

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.



Tidemand's gate 12, 7030 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tidemanns gate 12, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 406, bnr. 565, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260085
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

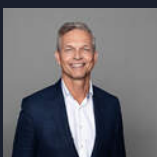
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

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