

PROAKTIV



Innholdsrik og smakfull
kjedet bolig med
eksklusiv standard

GUDRUNS GATE 5A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gudruns gate 5A, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 404, bnr. 201, i Trondheim kommune

Prisantydning: 11.900.000,-

Omkostninger: 316.490,-

Totalpris: 12.216.490,-

Kommunale avgifter: 38.435,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1932

Rom/soverom: 4/3

BRA: 289 m²

BRA-i: 259 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med ladepunkt for elbil og oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 324.8 m²

Energimerke: Energiklasse: RØD G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
24	44	64	70
Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger	Kjerneinformasjon
76	140		
Vedlegg	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, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

Vi etablerte vår 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



ØYA

Kommune: Trondheim / Område: ØYA

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

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Øya, i et veletablert boligområde med grønne omgivelser og kort vei til St. Olavs og Midtbyen. Her bor man tilbaketrukket fra byens travleste gater, samtidig som arbeidsplasser, utdanningsinstitusjoner og et bredt utvalg av servicetilbud er lett tilgjengelig.

Nidelven ligger i umiddelbar nærhet fra boligen og byr på flotte turmuligheter langs elvepromenaden. Herfra kan man følge naturskjønne strekninger mot blant annet Marinen, Nidarosdomen og Bakklandet. Høgskoleparken og Finalebanen er også lett tilgjengelige og gir gode muligheter for rekreasjon, lek og aktivitet gjennom hele året. På vinterstid anlegges det normalt skøytebane på Finalebanen. Det er også kort vei til Skansen, som byr på idylliske omgivelser ved kanalen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Gudruns gate Linje 12	1 min 0.1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
HOSPITALSKIRKA Linje 9	10 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Øya	5 min
Joker Samfundet Søndagsåpent	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	14 min
Sykehusapoteket i Trondheim	9 min

SPORT

Trondheim Stadion - friidrett Friidrett	5 min 0.4 km
Nidarøhallen - hall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Nidarø Treningssenter	8 min
High Energy Trondheim	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

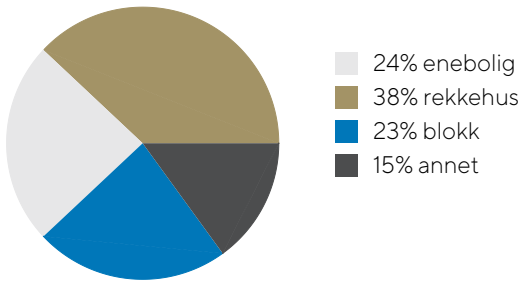
NTNU Suhm-huset, Gunnerus gate,Tr...	8 min
--------------------------------------	-------



For den aktive finnes flere idrettstilbud i nærheten. Trondheim Stadion, Trondheim Spektrum og ulike treningssentre ligger innen behagelig gangavstand. Området har også nærhet til Studentersamfunnet, Byscenen og flere av Trondheims øvrige kulturarenaer. Midtbyen byr på et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, gallerier og opplevelser, mens Bakklandet har en særegen atmosfære med sjarmerende trehusbebyggelse og hyggelige kaféer.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Daglige innkjøp kan blant annet gjøres hos Coop Prix Øya og Joker Samfundet. Trondheim Torg og Midtbyens øvrige handels og servicetilbud ligger også i nærheten. Det er gode kollektivforbindelser fra området, med bussholdeplass i Gudruns gate omtrent 100 meter fra eiendommen. Marienborg stasjon ligger også innen kort gangavstand.

Området egner seg godt for familier, med flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Andungen barnehage, Barnas Hus barnehage og Thora Storm videregående skole. Samlet sett gir beliggenheten en svært god kombinasjon av rolige omgivelser, naturnære kvaliteter og nærhet til Trondheim sentrum.



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Øya hovedsakelig bestående av eneboliger, flermannsboliger og noe blokkbebyggelse.

Adkomst

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

SKOLER

Birralee International School Trondheim (... 293 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	12 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	9 min 0.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	13 min

BARNEHAGER

Andungen barnehage Trondheim (0-5 ... 28 barn	3 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL GUDRUNS GATE 5A

Vi starter utendørs – boligen byr på en pent opparbeidet hage, solrike terrasser på begge sider av huset og et innbydende inngangsparti.

Parkering

Parkering i garasje med ladepunkt for elbil og oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

324 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Torsdag, 13. august 2026)



BOLIGEN HAR EN
SENTRAL OG ATTRAKTIV
BELIGGENHET PÅ ØYA





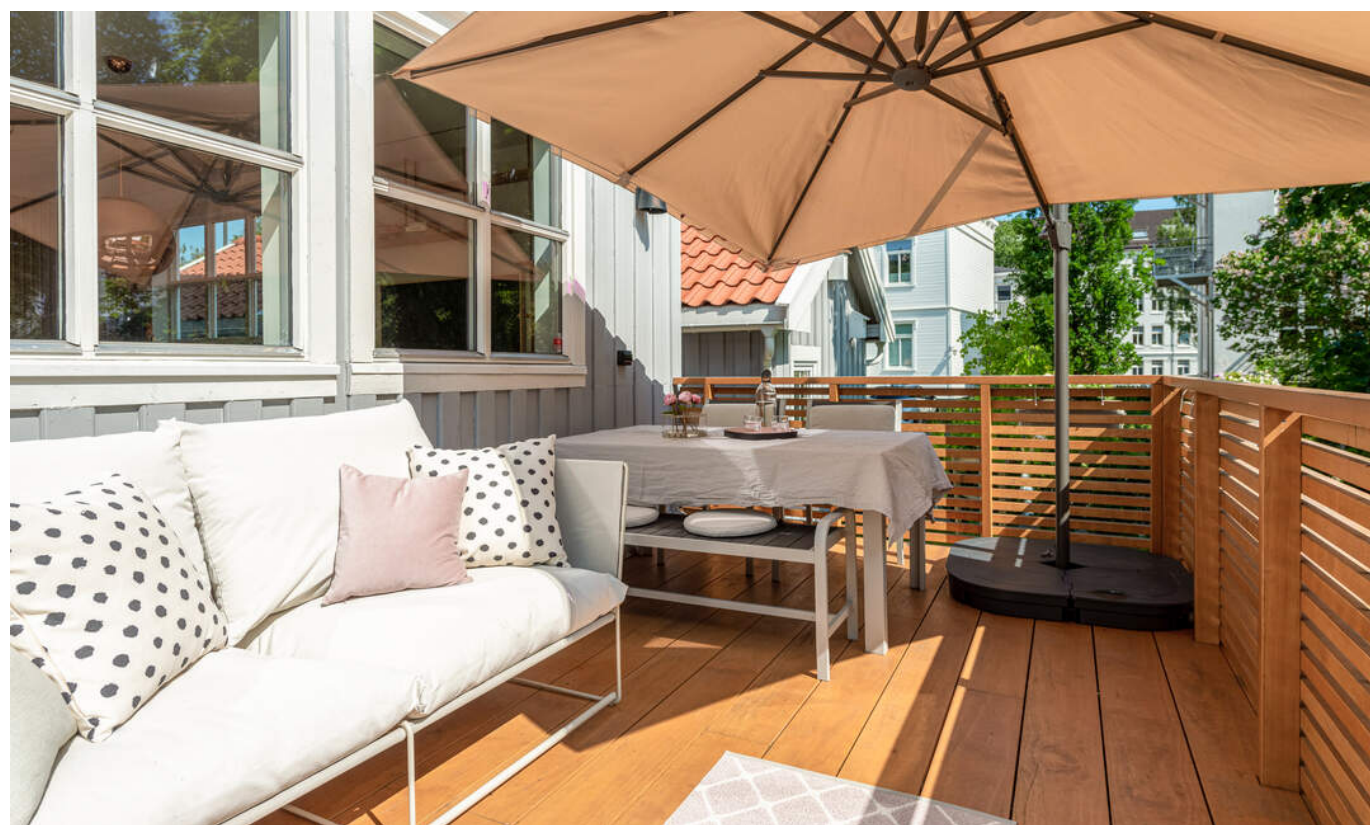
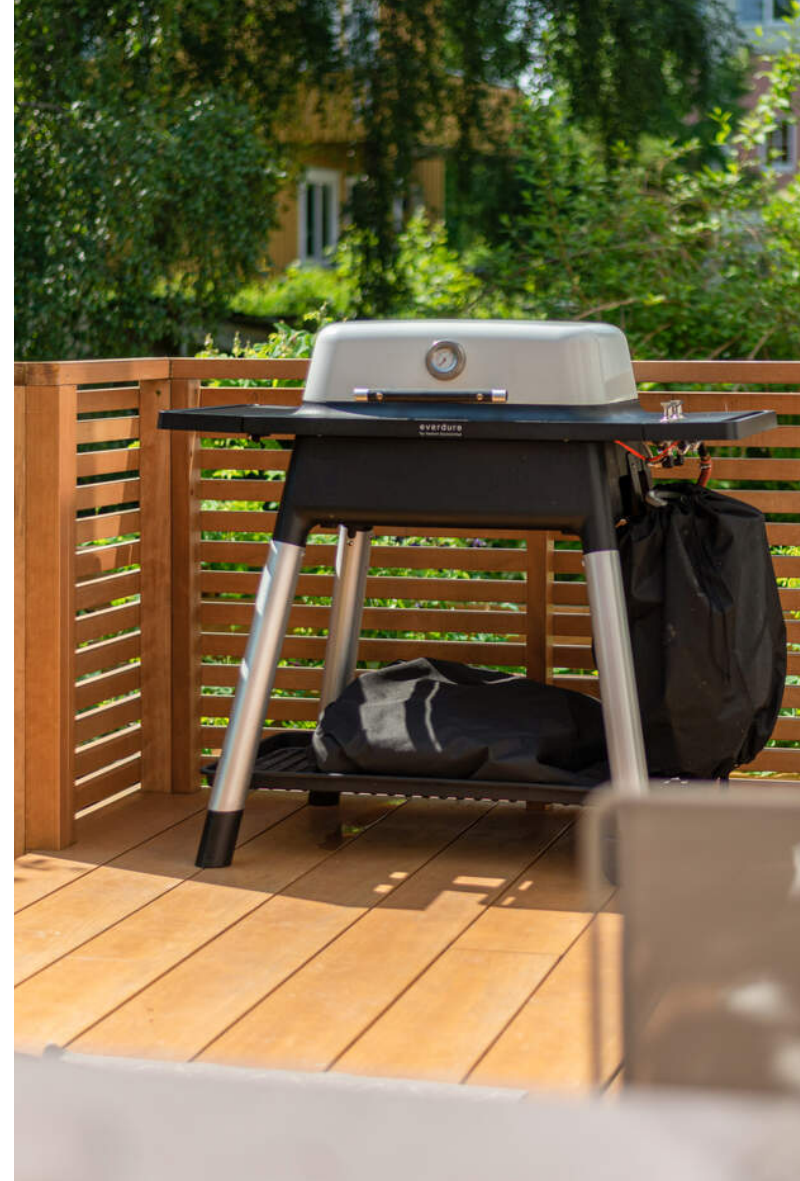
PENT OPPARBEIDET HAGE
MED FLAT PLEN, TRÆR,
HEKKER OG SKJERMEDE
LEVEGGER





SOLRIK TERRASSE MED
GOD PLASS TIL
SPISEGRUPPE OG
SITTEMØBLER





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 stor og eksklusiv kjedet bolig i Gudruns gate 5A. Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Øya, med kort vei til Midtbyen og nærhet til flotte rekreasjonsområder langs Nidelva. Her bor man sentralt og tilbaketrukket, med gangavstand til St. Olavs, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole.

Boligen ble betydelig renoverert i 2019/2020 og fremstår som et særdeles stilfullt og gjennomført hjem. Huset byr på store, fine rom, hvor det er lagt stor vekt på kvalitetsmaterialer, belysning og funksjonelle løsninger. Her får man blant annet en stor og innbydende stue, påkostet kjøkken fra next125 by Schüller, flere delikate badrom, vaskerom, treningsrom og en solrik hage. Eiendommen har i tillegg garasje med elbillader, oppstillingsplass og en praktisk utvendig bod.

Inngangspartiet er pent opparbeidet med en bred betongtrapp og et stilrent rekkverk i accoya. Like ved er det etablert en hyggelig og skjermet uteplass med terrassegulv og levegger. Parkering skjer i egen garasje med ladepunkt for elbil eller på biloppstillingsplass på egen tomt. I tillegg finnes en utvendig bod på 8 kvm med gode lagringsmuligheter.

Allerede i entréen får man et godt inntrykk av boligens høye standard. Rommet har terrazzo fliser på gulvet, romslig garderobeløsning med speilfronter og en sittebenk i tre. Herifra leder en flott trapp i eik med glassrekkverk videre til boligens øvrige etasjer. I tilknytning til entréen ligger et toalettrom som ble oppgradert i 2019, og som fremstår delikat med stilfulle marmorfliser og et moderne uttrykk.

Boligens hovedetasje byr på et stort og innbydende oppholdsrom hvor stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin kontakt med hagen, mens gjennomgående parkett, en lys fargepalett og detaljer i tre skaper et varmt og helhetlig uttrykk. Både stuen og kjøkkenet har behagelig gulvvarme, mens balansert ventilasjon bidrar til et godt og komfortabelt inneklima. Boligen er også utstyrt med KNX smarthussystem som gir praktisk styring av flere funksjoner.

Stuen har god plass til flere møbleringssoner og danner et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Et moderne ildsted fra Rais med innsyn fra flere sider gir en elegant avgrensning mellom sonene, samtidig som integrerte LED striper i taket understreker det moderne og eksklusive preget.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse med god plass til både spisegruppe og sittemøbler. Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og vender mot den pent opparbeidede hagen. Her får man en flat plen omgitt av trær, hekker og skjermende levegger, noe som gir fine rammer for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Det påkostede kjøkkenet fra next125 by Schüller er et av boligens virkelige høydepunkter. Innredningen har keramiske fronter og benkeplate og rikelig med oppbevaringsplass og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele og platetopp fra Bora med integrert avtrekk. Den åpne forbindelsen mot stuen gir en sosial løsning som egner seg godt til både hverdagsmåltider og større sammenkomster.





I andre etasje finner man tre gode soverom, garderoberom, gang og badrom. Alle rommene har behagelig gulvvarme som viderefører boligens gjennomførte uttrykk. Hovedsoverommet måler 13 kvm og har direkte tilknytning til et særdeles innbydende garderoberom med smakfulle detaljer i tre. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til en flott øy med både oppbevaringsplass og sitteplass ved vinduet. De øvrige soverommene måler 10 kvm og 18,5 kvm og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet i andre etasje ble oppgradert i 2019 og har et moderne og stilrent uttrykk med elegante marmorfliser. Rommet er innredet med dobbeltservant med underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og et romslig dusjhjørne. Baderomsinnredningen er fra HTH og servant fra Kuma.

Videre opp ligger loftsetasjen, som er innredet med kontor/gang og soverom. Skråtak, takvinduer og spilehimling skaper en lun og særpregede atmosfære, samtidig som glassveggen mellom rommene tilfører et elegant og moderne preg. Ved glassveggen er det montert lameller og etasjen har også gode lagringsmuligheter i knekott.

Badet i loftsetasjen fremstår som romslig og innbydende, med en smakfull kombinasjon av lyse naturtoner og terrakottafargede fliser.

Underetasjen tilfører boligen flere attraktive og praktiske kvaliteter. Her er det et eget treningsrom med nytt gulv, nye vegger og ny himling, som gir svært gode muligheter for trening hjemme. I underetasjen er det også et vaskerom/bad og toalettrom som byr på lange arbeidsflater, rikelig med skaplass og en praktisk løsning for klesvask. I tillegg inneholder etasjen tørrbod og smørebod, som sørger for gode oppbevaringsmuligheter.



AREAL

Hovedbygg

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

1. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

2. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Loft
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 23 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loftet i tillegg til gang i kjeller er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal) i tilstandsrapporten som er vedlagt.

STANDARD

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (18) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



Boligen har fått følgende TG2:

- Terrenghorhold: Deler av synlig terreng har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
- Rom under terreng: Byggemåten fra byggeåret medfører at noe fuktopptrekk fra grunn må påregnes.
- Yttervegg og fasade: Stedvis slitasje/sprekker i kledningen, samt liten eller manglende lufting i nedre kant av kledning.
- Takteking: Passert halvparten av forventet funksjonstid samt at det registreres mose på taktekingen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Høydeforskjell mellom rom på over 25 mm.
- Ildsted/skorstein: Det foreligger en tilsynsrapport fra 2023 med registrert avvik.
- Toalettrom (1. etasje): Naturlig ventilering, fuktskade/svellinger på servantskap samt manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne.
- Vannledninger: Rørfordelingsskapet i kjeller har ikke tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring samt at vannrør i kjeller har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Varmtvannsbereder (kjeller): Ikke avrenning fra bereder som ledes til rom uten sluk eller lekkasjesikring.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk (loft): Utførelse på tettesjikt ved døren er ikke dokumentert og derav usikker tetthet i område.
- Bad - Dokumentasjon (loft): Manglende dokumentasjon.
- Bad - Overflate gulv (2. etasje): Gulvet utenfor nedsenket dusjsone er flatt og tettesjikt ved døren er ikke tilfredsstillende.
- Bad - Sanitærutstyr (2. etasje): Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne.

- Bad - Dokumentasjon (2. etasje): Manglende dokumentasjon.
- Bad/vaskerom - Overflate gulv - (kjeller): Det registreres avvik på fallforhold og skade/sprekk i en gulvflis.
- Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk (kjeller): Membran er ikke ført 25 mm over ferdig gulv ved vegger og dører.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr (kjeller): Fuktskade/svellinger i baderomsinnredningen.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon (kjeller): Manglende dokumentasjon.

Boligen har fått følgende TG3:

- Toalettrom (kjeller): TG3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak: Begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstand på pipe over tak.
- Bad/vaskerom - Hulltaking/fuktmåling (kjeller): Manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Oppvarming**

Boligen oppvarmes via elektrisitet og vedfyring.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon som sørger for et behagelig inneklima.

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 39 692 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.



Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble betydelig renoveret i 2019 og 2020. Innvendig ble de fleste rom oppgradert, med unntak av vaskerommet i kjelleren og badet i 3. etasje, som er fra henholdsvis 2014 og 2015.

Innvendig arbeid utført i 2019 og 2020:

- Nytt kjøkken fra Schüller Next125 med keramiske benkeplater og fronter, integrerte hvitevarer fra Miele samt platetopp med avtrekk fra Bora
- Ny trapp i eik
- Nytt bad i 2. etasje
- Nytt toalettrom i 1. etasje
- Nytt parkettgulv med gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og gang i 2. etasje
- Nytt parkettgulv i 3. etasje
- Nytt gulv med terrazzo fliser i hall og gang i kjeller
- Gipsing av alle vegger i 1., 2. og 3. etasje
- Nytt ildsted i 1. etasje med pipefornying
- Nytt EL-anlegg med KNX smarthussystem
- Nytt røranlegg til nytt kjøkken, bad og toalettrom
- Nytt gulv i tørrbod kjeller
- Nytt gulv i smørebod kjeller
- Innredning av treningsrom i kjeller med nytt gulv, himling og vegger
- Nytt ventilasjonsanlegg i hele huset

Utvendig arbeid utført i 2019 og 2020:

- Nye vinduer og inngangsdør på nordsiden
- Ny balkongdør
- Nye takvinduer
- Ny betongtrapp med platting foran
- Ny terrasse
- Diverse gartnerarbeid, som ny plen, nye trær og hekker

Arbeid utført i 2025:

- Rørfornying av stikkledning til kommunalt avløpsnett



STUEN HAR GOD Plass
Til et stort spisebord,
med fine rammer for
hyggelige måltider
med familie og
gjester.



STILRENT OG PÅKOSTET
KJØKKEN FRA NEXT125 BY
SCHÜLLER





INTEGRETE
HVITEVARER FRA MIELE
OG PLATETOPP FRA BORA
MED INTEGRERT
AVTREKK.





2. ETASJE

I andre etasje finner man tre gode soverom, gang og badrom. Hovedsoverommet måler 13 kvm og har tilknytning til et særdeles innbydende garderoberom. De øvrige soverommene måler 10 kvm og 18,5 kvm og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.





GARDEROBEROMMET
HAR SVÆRT GODE
OPPBEVARINGS-
MULIGHETER OG FLOTTE
DETALJER I TRE







LOFTETASJE

Loftsetasjen er innredet med kontor/gang, soverom og badерom.

Skråtak, takvinduer og spilehimling skaper en lun og særpreget atmosfære, samtidig som glassveggen mellom rommene tilfører et elegant og moderne preg. Etasjen har også gode lagringsmuligheter i knekott.







BADEROMMET HAR
EN SMAKFULL
KOMBINASJON AV LYSE
NATURTONER OG
TERRAKOTTA FARGEDE
FLISER.





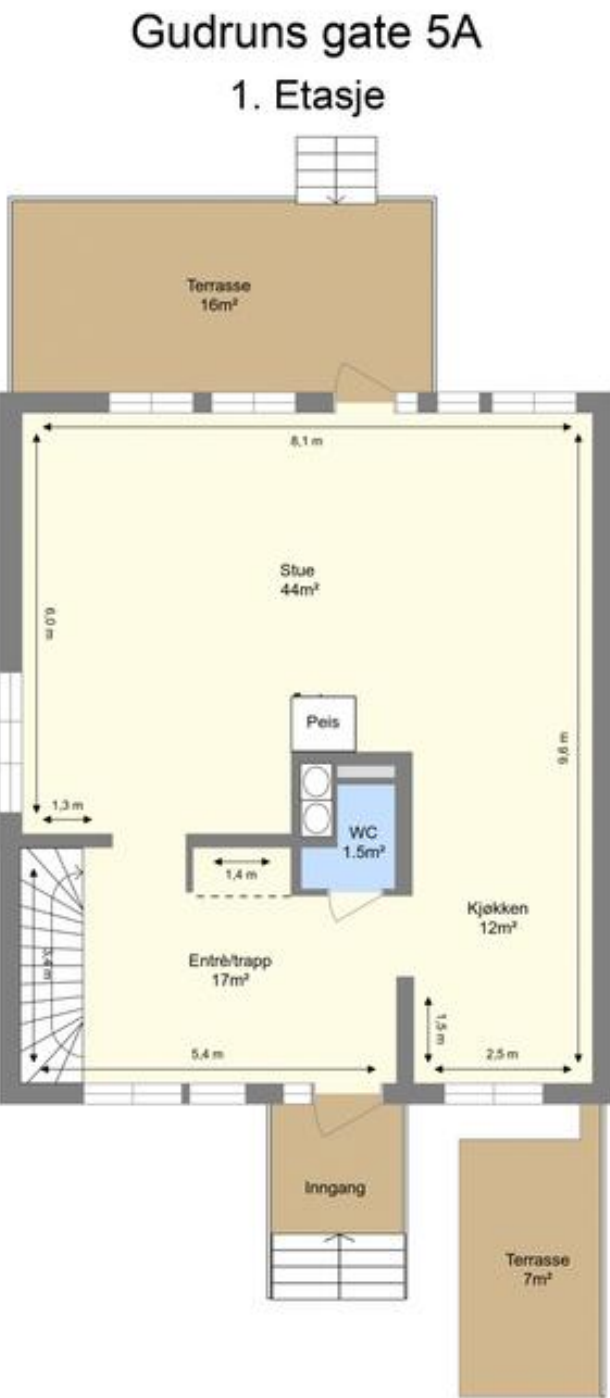
KJELLERETASJE

Kjelleretasjen tilfører boligen flere attraktive og praktiske kvaliteter.

Her er det et eget treningsrom som gir svært gode muligheter for trening hjemme. I kjelleren er det også et vaskerom/bad og toalettrom som byr på lange arbeidsflater, rikelig med skaplass og en praktisk løsning for klesvask. I tillegg inneholder etasjen tørrbod og smørebod, som sørger for gode oppbevaringsmuligheter.



PLANTEGNINGER



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



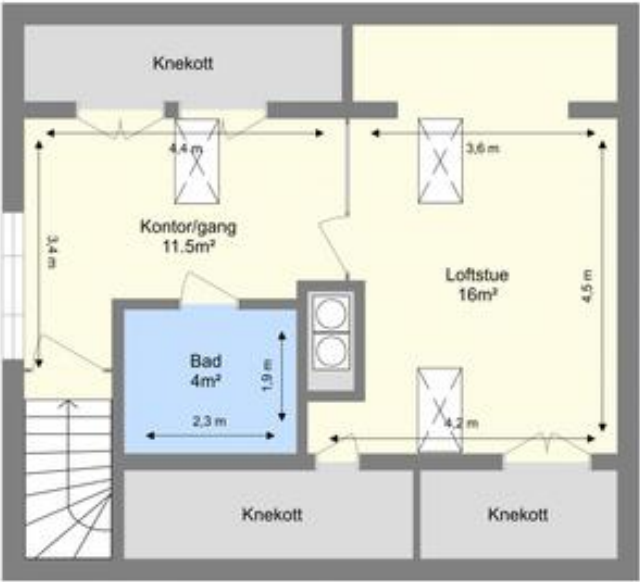
Gudruns gate 5A
2. Etasje



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



Gudruns gate 5A
Loft



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



Gudruns gate 5A
Kjeller



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

324 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi som primærbolig er kr. 1.693.192,- for 2024.

Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 6.772.768,- for 2024.

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til kr. 38 435,- per år i henhold til opplysninger mottatt av kommunen. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter

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

Strøm:

- Leverandør: Trøndelag Kraft
- Årlig strømforbruk: ca. 39 692 kWh
- Årlig kostnad: ca. kr. 41 283,-

Internett:

- Leverandør: Telia
- Hastighet: 750 Mbit/s
- Årlig kostnad: ca. kr. 12 000,-

Forsikring:

- Leverandør: Storebrand
- Årlig kostnad: ca. kr. 24 000,-

Boligalarm:

- Leverandør: Verisure
- Årlig kostnad: ca. kr. 12 000,-

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk av boligen og byggegodkjente tegninger. Flere rom benyttes i dag til andre formål enn det som opprinnelig er omsøkt og godkjent.

I kjelleretasjen er rom som er byggesøkt som redskapsbod og brønselsrom, i dag innredet og benyttet som vaskerom/bad og toalettrom. Videre benyttes et rom som på tegningene er benevnt som størhus i dag som trimrom.

I 1. etasje er rom benevnt som garderobe og vindfang fjernet, og arealet inngår nå som en del av en større entré/hall. Det er også etablert et toalettrom i et rom som ikke har egen benevnelse på de godkjente byggetegningene. Vegger mellom dagligstue, spisestue og kjøkken er fjernet, slik at arealet i dag fremstår som en åpen stue- og kjøkkenløsning.

I 2. etasje er rom benevnt som kott/skap fjernet, og arealet er innlemmet i baderommet som en utvidelse av dette.

Loftsetasjen er opprinnelig omsøkt som tørkeloft, rom for lager og oppbevaring av klær. Loftet er i dag innredet som gang/kontor, bad og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dagens bruk og innredning av arealene.

Kjerneinformasjon

Det gjøres også oppmerksom på at det er registrert avvik på krav til rømning, dagslysforhold og takhøyde. Dette gjelder manglende godkjent rømningsvei i loftsetasjen, dagslysforhold på treningsrom og lav takhøyde i kjeller. Enkelte rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav, og det mangler rekkverk på trappen ned fra terrassen på baksiden av huset. Videre er det ikke montert snøfangere på alle utsatte takflater eller etablert egnet adkomst til tak og pipe. Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. Byggetegninger fra byggeåret er datert 31.08.1931 og ligger vedlagt i prospektet

Det foreligger ferdigattest for oppføring av ny garasje og bod, datert 12.04.2019.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/404/201:
12.01.1932 - Dokumentnr: 900004 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2018 - Dokumentnr: 67481 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:404 Bnr:201

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg samt bevaring av kulturmiljø. Eiendommen ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart følger vedlagt salgsoppgaven. Utsnitt av kommuneplanen med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I henhold til bestemmelsene om hyblifisering kreves det tillatelse fra kommunen for oppdeling av boliger til hybler på Øya.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C, noe som innebærer at den har kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Dette kan medføre begrensninger ved utvendige endringer og andre tiltak som påvirker bygningens uttrykk.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

11 900 000,00 (Prisantydning)

11 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

297 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

298 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring

))

316 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 198 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

12 216 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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

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

Utstyr som medfølger boligen:
- Plissegardiner, lameller og rullgardiner
- Kodelås på inngangsdører
- Ladepunkt for elbil

Utstyr som ikke medfølger boligen:
- Utstyr i treningsrom i kjeller
- Takmontert hylle på stue rundt TV
- Taklamper
- Stringhyller

Eier

Anna Lovisa Søbstad
Christoffer Søbstad

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 108 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke - Stor pakke finn + Hjem + kommer facebook + sos.medier kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr (rabatt på kr. 8450,-) kr 8 450,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) (gratis p-visninger) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 50 990.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 22 743,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 230.

Totale kostnader kr. 78 220.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Gudruns gate 5A, 7030 TRONDHEIM

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gudruns gate 5A	Gudruns gate 5A	

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?

2019

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.

Februar 2020 og frem til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Søbstad, Christoffer

Selger

Søbstad, Anna Lovisa

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i 2. etg samt toalett i 1. etg.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kayu

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

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer på nordsiden, nye takvindu, ny balkongdor.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kayu



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny inngangsdor

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

ServiceSnekker'n AS

4.2.6

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

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

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektriker 1 Trondheim AS

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, 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**
2019

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør til bad 2. etg., toalett 1. etg. og kjøkken 1. etasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dalm

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørfornyng av stikkledning til kommunalt avløpsnett.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norva24 Kjelsberg

13.2.6 **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**
2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installering av ventilasjon med varmegjenvinning

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kayu

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

18 **Beskriv feilen eller endringen**
Nytt ildsted 1. etg og pipefornyng i 2019. Alt arbeid utført av Varmefag Tiller.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Inntrenging av rotte på utsiden av avløpsrør i kjeller. Inngang ble tettet og berørte områder sanert og utbedret av Polygon i 2022. Ingen observasjoner etter dette.

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

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Side 6

Vedlegg

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 47121788

Side 7

82

GUDRUNS GATE 5A

PROAKTIV.NO

83

Gudruns gate 5A 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1932
Hovedbygg BRA:	259 m ²
Hovedbygg BRA-i:	259 m ²
Sum alle bygg BRA:	289 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	259 m ²
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom: Kjeller	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i deler av synlig terrengforhold som ikke har tilstrekkelig fall bort fra bygning.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetode fra byggeår der det vil være påregnelig med noe fuktopptrekk fra grunn.
Yttervegg og fasade	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis slitasje/sprekker i kledningen i tillegg til ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. I tillegg til mose på taktekking.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i høydeforskjell mellom rom på over 25mm med risiko for snublefare.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i tilsynsrapport fra 2023 med avvik.
Toalettrom: 1.etg	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering, fuktskade/svellinger på servantskap og ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring fra rørfordelingsskap etablert i kjeller. Og deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå, dette gjelder vannrør i kjeller som ikke er skiftet.
Varmtvannsbereder: Kjeller	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke avrenning fra bereder som ledes til rom uten sluk eller lekkasjesikring.
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesijkt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse på tettesijkt ved dør og derav usikker tetthet i området.
Våtrom: Bad loft - Dokumentasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.
Våtrom: Bad 2.etg - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i flatt gulv utenfor for nedsenket dusjonen og ikke tilfredsstillende tettesijkt ved dør, ved lekkasje er det risiko for at vann kan renne ut ved dør.
Våtrom: Bad 2.etg - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2.etg - Dokumentasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 satt med bakgrunn i registrerte avvik på fallforhold og skade/sprekk i en gulvflis.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i membran som ikke er ført 25mm over ferdig gulv ved vegger og dører.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Sanitærutstyr	Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade/svelling i baderomsinnredning
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Dokumentasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstands på pipe over tak.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS	
Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger	
Kontrollerte byggetegninger fra byggeåret er datert 31.08.1931. Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og de godkjente byggetegningene. Flere rom benyttes i dag til andre formål enn det som opprinnelig er omsøkt og godkjent. I kjelleretasjen er rom som er byggesøkt som redskapsbod og brenselsrom, i dag innredet og benyttet som vaskerom/bad og toalettrom. Videre benyttes et rom som på tegningene er benevnt som «størhus»), i dag som trimrom. I 1. etasje er rom benevnt som garderobe og vindfang fjernet, og arealet inngår nå som en del av en større entré/hall. Det er også etablert et toalettrom i et rom som ikke har egen benevnelse på de godkjente byggetegningene. Vegger mellom dagligstue, spisestue og kjøkken er fjernet, slik at arealet i dag fremstår som en åpen stue- og kjøkkenløsning. I 2. etasje er rom benevnt som kott/skap fjernet, og arealet er innlemmet i baderommet som en utvidelse av dette. Loftsetasjen er opprinnelig omsøkt som tørkeloft, rom for lager og oppbevaring av klær. Loftet er i dag innredet til boligformål og består av gang/kontor, bad og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.	
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde	
Loftsetasjen mangler godkjent rømningsvei, der vindu ikke tilfredsstiller krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning. Det er i tillegg etablert rømningstige som ikke tilfredsstiller krav. Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv. Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav. Treningsrom i kjellerstue har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav. Det registreres generelt lav takhøyde i kjeller der store deler av takhøyden ligger rundt ca. 1.9 meter, trimrom har nedgravd gulv og har takhøyde over 2 meter. Takhøyde på oppholdsrom i kjeller er lavere enn kravet, dette gjelder gang, bad/vaskerom og toalettrom.	

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong og ved utvendige trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstill ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Rekkverk er målt mellom 95-90, dagens krav er 100cm. Åpninger i rekkverkspiler er over 20mm og kan innby til klatring. Det mangler rekkverk på trapp ned fra terrasse på baksiden av huset.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er montert snøfanger på deler av takflater, det er ikke etablert på hele takflaten der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiling og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiling og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiling ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

</

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	259	259	0	0	23
Garasje	22	0	22	0	0
Utvendig bod	8	0	8	0	0
Totalt m²	289	259	30	0	23

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78 Romfordeling: Entrè/trapp, toalettrom, kjøkken og stue.	0	0	23
2. etasje	78	78 Romfordeling: Gang/trapp, 3 soverom, bad og omkleddingsrom.	0	0	0
Loft	35	35 Romfordeling: Trapperom, kontor/gang, loftstue og bad.	0	0	0
Kjeller	68	68 Romfordeling: Gang/trapp, bad/vaskerom, toalettrom, treningsrom og 2 boder.2	0 Romfordeling: 0	0	0
Totalt m²	259	259	0	0	23

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	36	35	1
Kjeller	72	68	4
Totalt m²	108	103	5

Bygning: Garasje

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Bygning: Utvendig bod

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Kommentar til arealberegning	
Deler av arealet på loftet i tillegg til gang i kjeller er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).	

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at dreneringen er skiftet rundt boligen i 2004/05, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ved innvendig kontroll og fuktmålinger ble det ikke registrert tegn til svikt, viser til punkt "rom under terreng" i rapporten.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Grunnmur er utvendig tildekt med plater og isolasjon, det er ikke mulighet for kontroll av overflater i disse områdene. Innvendig grunnmursoverflater er synlig for kontroll.	
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert riss/sprekker ved kontroll av tilgjengelige grunnmursoverflater.	

6.3 Terrengforhold

TG-2

	Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
	Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning Beskrivelse: Det er registrert terrengfall og forhold rundt deler av bygningen med risiko for ansamling av overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Deler av terrengforhold er ikke mulig å kontrollere pga. tiliggende terrasser.	
Deler av terreng mellom bolig og garasje/utevendig bod har terreng med ikke	Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.	Oppsummering	TG-2
	Det er registrert terrengfall og forhold rundt deler av bygningen som gir risiko for ansamling av overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Deler av terrengforholdene er ikke mulig å kontrollere på grunn av tiliggende terrasser.	
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i deler av synlig terrengforhold som ikke har tilstrekkelig fall bort fra bygning.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	Dersom terrengforholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales generelt å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren fremstår i hovedsak med fritt eksponerte konstruksjoner og malte grunnmursoverflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjeller er innredet etter byggeår, eksakt årstall er ukjent.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt grunnet.	
Hulltaking er ikke foretatt da alle vegger er av betongkonstruksjonen uten mulighet for hulltaking.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Angi måleresultater av fuktmåling	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg/gulv mot terreng. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig med noe fuktopptrekk fra grunn. Ved kontroll av tilgjengelige overflater ble det ikke registrert synlig tegn til fukt eller skader i overflater. Forholdet framstår uten noe behov for tiltak med dagens løsning da alle betongvegger er fritt eksponert med god uttørrking.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i byggemetode fra byggeår der det vil være påregnelig med noe fuktopptrekk fra grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i byggemetode er påregnelig med noe fuktopptrekk fra grunn, noe som gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig. Dette gjelder spesielt innvendige trevegger som er etablert ned mot grunn.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Terrasser er opplyst og være etablert i 2020.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer har i hovedsak vindusglass som er datostemplet 1995 og 2004-06. Alle vindu på nordfasaden, samt loftsvindu og balkongdør er fra 2019.	
Ytterdør er montert i 2022.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres mindre slitasje på utvendige karmen på eldre vinduer, men ansees som normal aldringsmessig slitasje. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2



Eksempel på stedvis blæring i maling.



Eksempel på stedvis værslitt/oppsprukket panel.



Eksempel på stedvis værslitt/oppsprukket panel og blæring i maling.

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Utvendige fasader er malt i 2019 og delvis i 2026.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: Slitasje/sprekker i kledningen	
Beskrivelse: Det registreres stedvis blæring i maling.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-2
Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket panel. Det er registrert stedvis blæredannelse i malingssjiktet. Basert på erfaring kan dette skyldes at nyere maling er påført over eldre oljemaling, noe som kan gi utilstrekkelig vedheft mellom lagene. Dette kan medføre at malingen over tid løsner fra underlaget. Videre er det observert liten eller ingen lufting bak kledningen. Manglende luftespalte gir dårligere uttørring, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for kledning og bakenforliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis slitasje/sprekker i kledningen i tillegg til ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noe utskifting av værslitt eller oppsprukket panel over tid. Jevnlig vedlikehold av overflatene anbefales, særlig der panelet er ført helt ned mot beslag/vannbord uten luftespalte, da dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende slitasje i nedre del av treverket. Det er observert stedvis blæredannelse og avskalling i malingsbelegget. Skadede overflater bør utbedres ved nedskraping og ny overflatebehandling. For å sikre korrekt utførelse og varig resultat anbefales det å engasjere fagkyndig personell til å undersøke årsaksforholdet og gjennomføre nødvendige tiltak.	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting av kledningen.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at renner og nedløp er skiftet i 2007. Ingen avvik eller skader er registrert ved kontroll utført fra bakkenivå. Avløpssystemet fra taknedløp som går ned i grunn er ikke vurdert.	

6.9 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert da det ikke er etablert forsvarlig adkomst til tak.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert da det ikke er etablert forsvarlig adkomst til tak.	
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen over tak er kun besiktiget fra bakken, og det er ikke etablert forsvarlig adkomst til taket. Synlige deler av skorsteinen med hensyn til avskalling, løse fuger og skader er derfor ikke kontrollert, og det er heller ikke kontrollert om skorsteinens høyde over tak/møne er i samsvar med forskriftskrav.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstands på pipe over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av manglende tilkomst er tilstanden ikke tilstrekkelig undersøkt, og det anbefales nærmere kontroll når forsvarlig adkomst til taket er etablert.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Innredet loft
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Loftet er innredet etter byggeår, årstall og konstruksjonsoppbygging er ukjent. Det registreres noe synlig dampersperre i knekott, utover dette er konstruksjonen lukket uten mulighet for kontroll av konstruksjonsoppbygging.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det er ikke registrert synlig luftespalte ved raft, det er ikke mulig å kontrollere om konstruksjonen er luftet som tiltenkt.	
Det opplyses i en tidligere tilstandsrapport at det er etablert luftespalte over isolasjon opp mot undertak med spalter i raftekasser bak takrenner, men hvor stor luftespaltene er, er noe uvisst. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen, og lufting av takkonstruksjonen er ikke kontrollert da denne er lukket. Eventuelle mangler i utførelse eller lufting er derfor ikke vurdert og kan ikke utelukkes.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Ved innvendig kontroll av overflater registreres ingen tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med ukjent konstruksjonsoppbygging. Det er heller ikke mulig å kontrollere om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Begrenset kontroll og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekking er ukjent.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Det er registrert begroing på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. Utover dette er ikke taktekking eller beslag kontrollert da det er utfør en begrenset kontroll fra bakkenivå.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert pga. manglende adkomst.	

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	
Oppsummering	TG-2
Tekkingen er vurdert fra bakkenivå, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere takflaten med overganger, beslag og gjennomføringer. Alder på taktekking og undertak er ukjent, og er vurdert at alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er også registrert begroing på taksteinen, som kan holde på fukt og bidra til økt frostpåvirkning og akselerert slitasje.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. I tillegg til mose på taktekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	
Pga. alder vil det være påregnelig med framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.	
Mose på tak anbefales å fjernes som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Resultat skjevhetmåling	
Oppsummering	TG-2
Utover stedvis knirk i gulv på stue og kjøkken ble iingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Det registreres nivåforskjellen over 25mm mellom rom, som medfører økt snublefare ved ferdsel mellom rom og kan påvirke sikker og komfortabel bruk av boligen. Dette gjelder gulv mellom stue og entré i 1.etg.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i høydeforskjell mellom rom på over 25mm med risiko for snublefare.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak, men nivåforskjeller bør være kjent ved bruk av boligen.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Resultat fra tilsyn utført av feievesenet gjengis nedenfor basert på fremlagt tilsynsrapport datert 13.12.2023. Nedenstående punkter er referert fra tilsynsrapportens konklusjoner og registrerte forhold.	
Tilsynsrapporten er vedlagt bakerst i rapporten.	

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei
Det ble på befaringsdagen registrert at flere sidene av pipen er innkledd, og at det er etablert løsninger med plater på vegg som er fjernet for inspeksjonsmulighet. Det foreligger ingen avvik på innkledd pipe og forholdet er vurdert i orden med bakgrunn i framlagt tilsynsrapport fra brann- og feiervesenet.	
Åpent avvik i rapport: Mangler feiemulighet på pipe. Merknad: Taktrinn eller feieluke må monteres. Selger opplyser: At det er laget utsparring i innkledning av pipeløk her slik at det er klargjort for montering av feieluke bak denne.	
Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten	

6.14 Innvendig trapp

TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Trapp framstår med normal tilstand.	

6.15 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	Kjøkkenet er innredet med moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i stein. Kjøkkenet har koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator integrert i koketoppen.
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekksløsningen ved befaringen.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kontrollerte byggetegninger fra byggeåret er datert 31.08.1931. Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og de godkjente byggetegningene. Flere rom benyttes i dag til andre formål enn det som opprinnelig er omsøkt og godkjent. I kjelleretasjen er rom som er byggesøkt som redskapsbod og brenselsrom, i dag innredet og benyttet som vaskerom/bad og toalettrom. Videre benyttes et rom som på tegningene er benevnt som «størhus», i dag som trimrom. I 1. etasje er rom benevnt som garderobe og vindfang fjernet, og arealet inngår nå som en del av en større entré/hall. Det er også etablert et toalettrom i et rom som ikke har egen benevnelse på de godkjente byggetegningene. Vegger mellom dagligstue, spisestue og kjøkken er fjernet, slik at arealet i dag fremstår som en åpen stue- og kjøkkenløsning. I 2. etasje er rom benevnt som kott/skap fjernet, og arealet er innlemmet i baderommet som en utvidelse av dette. Loftsetasjen er opprinnelig omsøkt som tørkeloft, rom for lager og oppbevaring av klær. Loftet er i dag innredet til boligformål og består av gang/kontor, bad og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort 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
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Loftsetasjen mangler godkjent rømningsvei, der vindu ikke tilfredsstiller krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning. Det er i tillegg etablert rømningstige som ikke tilfredsstiller krav. Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv. Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav. Treningsrom i kjellerstue har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav. Det registreres generelt lav takhøyde i kjeller der store deler av takhøyden ligger rundt ca. 1.9 meter, trimrom har nedgravd gulv og har takhøyde over 2 meter. Takhøyde på oppholdsrom i kjeller er lavere enn kravet, dette gjelder gang, bad/vaskerom og toalettrom.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong og ved utvendige trapper er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Rekkverk er målt mellom 95-90, dagens krav er 100cm. Åpninger i rekkverkspiler er over 20mm og kan innby til klatring. Det mangler rekkverk på trapp ned fra terrasse på baksiden av huset. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er montert snøfanger på deler av takflater, det er ikke etablert på hele takflaten der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	



Eksempel på svelling/fuktskade på innredning som følger av vannsøl.



Eksempel på svelling/fuktskade på innredning som følger av vannsøl.

6.18 Toalettrom: Kjeller

TG-3

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Ingen ventilasjon
Rommet mangler ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskade/svellinger i servantskap	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner - Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterner	

Oppsummering	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er registrert fuktskader på innredning som følger av vannsøl. Klosettet har innebygd sisterner, og det er påvist manglende drenering av lekkasjevann fra sisternen. Manglende drenering innebærer at et eventuelt lekkasjevann fra sisternen ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen. Det ble ikke påvist fukt eller skader på selve toalettet.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering, fuktskade/svellinger på servantskap og ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for bedre ventilering av rommet.	
Det anbefales etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil i tilknytning toalett med innebygd sisterner for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	
Pga. svelling/fuktskader på innredning så må det påregnes tiltak/utskifting for å lukke avviket.	

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner - Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterner	
Oppsummering	TG-3
Rommet mangler ventilasjon, manglende ventilering gir økt risiko for fukt, dårlig inneklima og muggsopp, TG-3. Klosettet har innebygd sisterner, og det er påvist manglende drenering av lekkasjevann fra sisternen. Manglende drenering innebærer at et eventuelt lekkasjevann fra sisternen ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen. Det ble ikke påvist fukt eller skader på selve toalettet.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil i tilknytning toalett med innebygd sisterner for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	
Kostnadsestimat	Under 20 000
Utbedringskostnad er for etablering av ventilasjon i tilknytning rommet. Det anbefales å undersøke om muligheten for å etablere avtrekk til rommet, kostnaden kan øke da tilstøtende vegger er av betong/mur som kan gjøre det vanskelig å etablere adkomst for ventilasjonsrør.	

6.19 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er opplyst at eldre innvendige avløpsrør som går i grunn er rørfornyet i 2025, rør er rørfornyet helt ut til utvendige kommunale avløpsrør/stikkledning.	
Utover dette er synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Det er etabler en liten del av eldre avløpsrør (lufting over tak) som er av soilrør. Dette gjelder kun rør som er ført gjennom tak.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	
Nei	

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.20 Vannledninger

TG-2



Avrenning fra rørfordelingsskap i kjeller ledes til rom uten sluk.

Type vannledninger	Plast (rør i rør), Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet 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 utført arbeider/tiltak på utvendige vannrør/stikkledninger.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Det er etablert et fordelerskap i bad på bad loft, og et fordelerskap er etablert i toalettrom i kjeller.	
Stoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke i rørsjakt ved dør i kjeller.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ja
Observerte avvik: - Lekkasjevann fra fordelerskap ledes ikke til sluk - Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Beskrivelse: Det registreres at vannrør (tilførsel) som kommer opp fra gulvstøyp i kjeller er av eldre årgang.	

Oppsummering	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Dette gjelder eldre vannrør som kommer opp av gulvstøy i kjeller. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Rørfordeling i kjeller har ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk, og skader kan oppstå ved en eventuell lekkasjer fra åpen rørfordeling.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring fra rørfordelingsskap etablert i kjeller. Og deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå, dette gjelder vannrør i kjeller som ikke er skiftet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres en automatisk stoppeventil (waterguard) i tilknytning ikke rørfordelingsskap etabler i kjeller med tanke på ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig kontroll av eldre vannrør som ikke er skiftet anbefales i påvente av en framtidig oppgradering/utskifting.

6.21 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er i hovedsak oppgradert i 2019. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trimrom i kjeller.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
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. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Ingen avvik er registrert.

6.22 Varmtvannsbereder: Kjeller

TG-2

Plassering bereder	Toalettrom i kjeller
Fundament	Plassert på gulv

Årstall	2009
Størrelse	200L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder har avrenning til tilstøtende rom uten sluk.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-2
Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for skader ved lekkasje.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke avrenning fra bereder som ledes til rom uten sluk eller lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.	

6.23 Varmtvannsbereder: Loft

TG-1

Plassering bereder	Loft
Fundament	Plassert på gulv i knekott med tilfredsstillende fuksikring.
Årstall	2015
Størrelse	120L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.24 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon integrert i veggventiler. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutsifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.	
Når var anlegget nytt?	2019
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det foreligger ingen servicehistorikk.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Undertegnede har ikke kompetanse til å kontrollere slike system.	
Finnes det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutsifting 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.	

6.25 Våtrom: Bad loft

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at badet er oppgradert av tidligere eier i 2015, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Dør er plassert i våtsonen men er delvis skjermet av dusjdør. Det registreres noe mindre svelling i nedre del av karmlist. Det anbefales lokal overflatebehandling. Etablering av tett dusjvegg bør vurderes.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen vesentlige avvik er registrert.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er etablert to plastsluk.	
Type tettesjikt	Banemembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør Beskrivelse: Det er målt 20 mm fra top slukrist til top gulvflis ved dør. Det registreres en forhøyning på 5mm ved dør, men det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved dør og derrav usikker tetthet.	
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 membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ved dørterskel er det målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis, hvilket er lavere enn kravet om minimum 25 mm. Det er registrert en forhøyning på 5 mm ved dør, men utførelsen av tettesjiktet ved dør er ikke dokumentert, og tettheten her er derfor usikker. Dersom forholdet ikke utbedres eller kontrolleres nærmere, er det risiko for at vann kan trenge ut over terskel og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved dør og derav usikker tetthet i området.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er etablert en silikonfuge ved dørterskel som vil hindre lekkasjevann, silikonfuge vil kreve jevnlig tilsyn og vedlikehold for å opprettholde tetthet, og vil ikke erstatte eventuelt manglende tettesjikt ved dør.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Toalett er tilgjengelig for visuell kontroll fra knekott, det registreres tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er etablert fuktføler med automatisk vannstoppeventil i tilknytning toalett med innebygd sisterner for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannsansatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende vegg fra trapp mot bruksvannsansatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er utført hulltaking fra tilstøtende vegg ved trapp mot bruksvannsansatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran og tilhørende tettesjikt er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet, og risikoen for skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad 2.etg

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet er oppgradert av fagfolk i 2019, det foreligger ikke dokumentasjon på dette.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Det er flatt gulv utenfor for nedsenket dusjonen og ikke tilfredstillende tettejsikt ved dør, ved lekkasje er det risiko for at vann kan renne ut ved dør.	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Fallforholdene i til sluk i nedsenket dusjonen er tilfredsstillende. Det registreres at gulv utenfor dusjonen er flatt, der er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved dør, ved en eventuell lekkasje fra installasjoner så er det risiko for at vann renner ut ved dør.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i flatt gulv utenfor for nedsenket dusjonen og ikke tilfredstillende tettejsikt ved dør, ved lekkasje er det risiko for at vann kan renne ut ved dør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert egen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil vannet ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drensåpningen i tilknytning innebygd sisterne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil i tilknytning toalett med innebygd sisterne for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.	

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende vegg fra gang mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg i gang mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran og tilhørende tettesjikt er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet, og risikoen for skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	



Skadet/sprukket gulvflis.



Skade/svelling på dekkside/benkeplate mot gulv ved vaskemaskin.



Sprekk skade på benkeplate ved servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom i kjeller er opplyst og være oppgradert av forrige eier i 2014, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen skader eller avvik er registrert.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
Observerte avvik: Riss/sprekker i flis Beskrivelse: Det registreres skade i en gulvflis, forholdet framstår kun som kosmetisk uten behov for tiltak.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Flatt gulv i dusjsonen - Vann blir stående på gulv etter bruk	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det registreres flatt gulv i dusjsone, det vil være påregnelig med vannansamling på gulv da bruksvann ikke ledes til sluk. Det er etablert en forhøyning ved dusjosnen som hindrer bruksvann fra å renne utover i rommet. Videre er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i på vaskerom og ikke tilfredstillende tettesjikt ved dør, dette medfører økt risiko for at vann kan renne ut ved dør ved en eventuell lekkasje fra installasjoner. Det er registrert en skadet gulvflis, men forholdet framstår som kun kosmetisk uten behov for tiltak.	
Tilstandsgrad 2 satt med bakgrunn i registrerte avvik på fallforhold og skade/sprekk i en gulvflis.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuksikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.
Pga. flatt gulv i dusjonen må det påregnes svabring av vann til sluk. Det bør vurderes å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er etabler et sluk i dusjonen og et ved vaskemaskin.	
Type tettesjikt	Banemembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør Beskrivelse: Det er ikke registrert riktig utførelse på våtrom med tettesjikt ført minimum 25mm over ferdig gulv.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Rørgjennomføringene er ikke utført med synlig membran over gulv og det er ikke dokumentasjon på utførselen, det er derfor usikker tetthet i området.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke registrert at membran er ført minimum 25mm over ferdig gulv ved vegg eller dører, dette medfører økt risiko for utettheter. Dette gjelder kun synlige vegger med malt utførelse, utførelse på membran i dusjonen er ikke synlig for kontroll pga. overliggende fliser på vegg/gulv.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i membran som ikke er ført 25mm over ferdig gulv ved vegger og dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Membran som ikke er ført minimum 25mm over ferdig gulv ved dører og vegger, noe som gir usikker tetthet med risiko for utettheter og lekkasjer ved belastning av fritt vann på overflater. Vegger på våtrommet er av mur/betong noe som reduserer risikoen for skader på tilliggende konstruksjoner. Rommet fungerer med påviste avvik, men som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig kontroll av overflater.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning	

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det ble registrert fuksakder og skader benkeplate. Dersom skadene ikke utbedres, må det påregnes ytterligere forringelse av utstyr og innredning over tid.	
Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktskade/svellinger i baderomsinnredning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring/utskifting må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen fungerer som forutsatt.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene er av betongkonstruksjon.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene er av betongkonstruksjon.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran og tilhørende tettesjikt er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet, og risikoen for skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.28 Garasje

Beskrivelse
Garasje er oppfør med støpt plate. Det er leddport i tre med automatisk portåpner. Veggkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein av tegl.
Garasje framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

6.29 Utvendig bod

Beskrivelse
Utvendig bod er oppfør med støpt plate. Veggkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein av tegl.
Utvendig bod framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Vedlegg

7.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Anne-Grethe Opdahl
Telefon: +4741667000
Dato: 14.12.2023
Sak: 23/41558-1 (59229/23)

Søbstad Christoffer

Guðruns Gate 5A

N-7030 TRONDHEIM

Feie- og tilsynsrapport - Guðruns Gate 5A - 5001/404/201/0/0

Trøndelag brann- og redningstjeneste varslet om tilsyn og/eller feiing den 13.12.2023 i følgende objekt:

Eiendom			
Boenhet	GnrBnr	Eiendomsnavn	Navn
H0101	5001.404.201.0.0	Guðruns Gate 5A	Søbstad Christoffer

Boenhet/Skorstein	Ordre	Status	Vår representant
10779	Feiing ekstra	Ikke utført	Morten Ydstie
44158	Feiing ekstra	Ikke utført	Morten Ydstie
H0101	Tilsyn ekstra	Utført	Aurora Tvedt

Åpne avvik på eiendommen:		
Boenhet/Skorstein	Avvik	merknad
10779	Mangler feiemulighet på pipe.	Taktrinn eller feieluke må monteres.
44158	Mangler feiemulighet på pipe.	Taktrinn eller feieluke må monteres.

Anmerkninger på eiendommen:

NB! Tomme felt under Åpne avvik / anmerkninger = Ingen avvik / anmerkninger.

Dersom du har fått registrert avvik på fyringsanlegget, må du gi en skriftlig tilbakemelding som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Har du mottatt denne tilsynsrapporten via din offentlige postkasse, oppfordrer vi deg til å svare på lenken som er vedlagt i postkassen.

Ved andre henvendelser, ring oss på telefon 41667000 eller send e-post til: feier@tbrt.no.

For mer informasjon, se orientering.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Postadresse
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse
Se hjemmesiden:
www.tbrt.no

Epost feier@tbrt.no
Orgnr. 992 047 364
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag
  @brannogredningstjenesten

Dato: 14.12.2023
Sak: Se første side

ORIENTERING

Hjemmelsgrunnlag for tilsyn
Brann- og eksplosjonsvernloven §11 første ledd, bokstav h
Forskrift om brannforebygging §§ 6 og 17

- Definisjoner:**
- Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildsted (f.eks. peis, ovn, gassildsted), røykkanal (f.eks. skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel.
- Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
- Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjon for avvik.

Tilbakemelding på avvik:
Tilbakemelding oversendes til Trøndelag brann- og redningstjeneste innen 4 uker fra dags dato, på e-post eller pr. brev. Frist for utbedring av avvik er 6 mnd. fra dags dato. Viser til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd.

Dersom besøk ikke er blitt utført, ber vi deg kontakte feierlaget for ny avtale. Ring eller send SMS til mobilnummeret som du har fått varsel fra.

Ved innkledd skorstein: Hvis det er forhold som tilsier at kravet er ugyldig, som f.eks. at innkledning er på lufteløp eller at skorsteinen er rehabilitert med nytt inner-rør, kan kravene være endret. Vennligst ta kontakt.

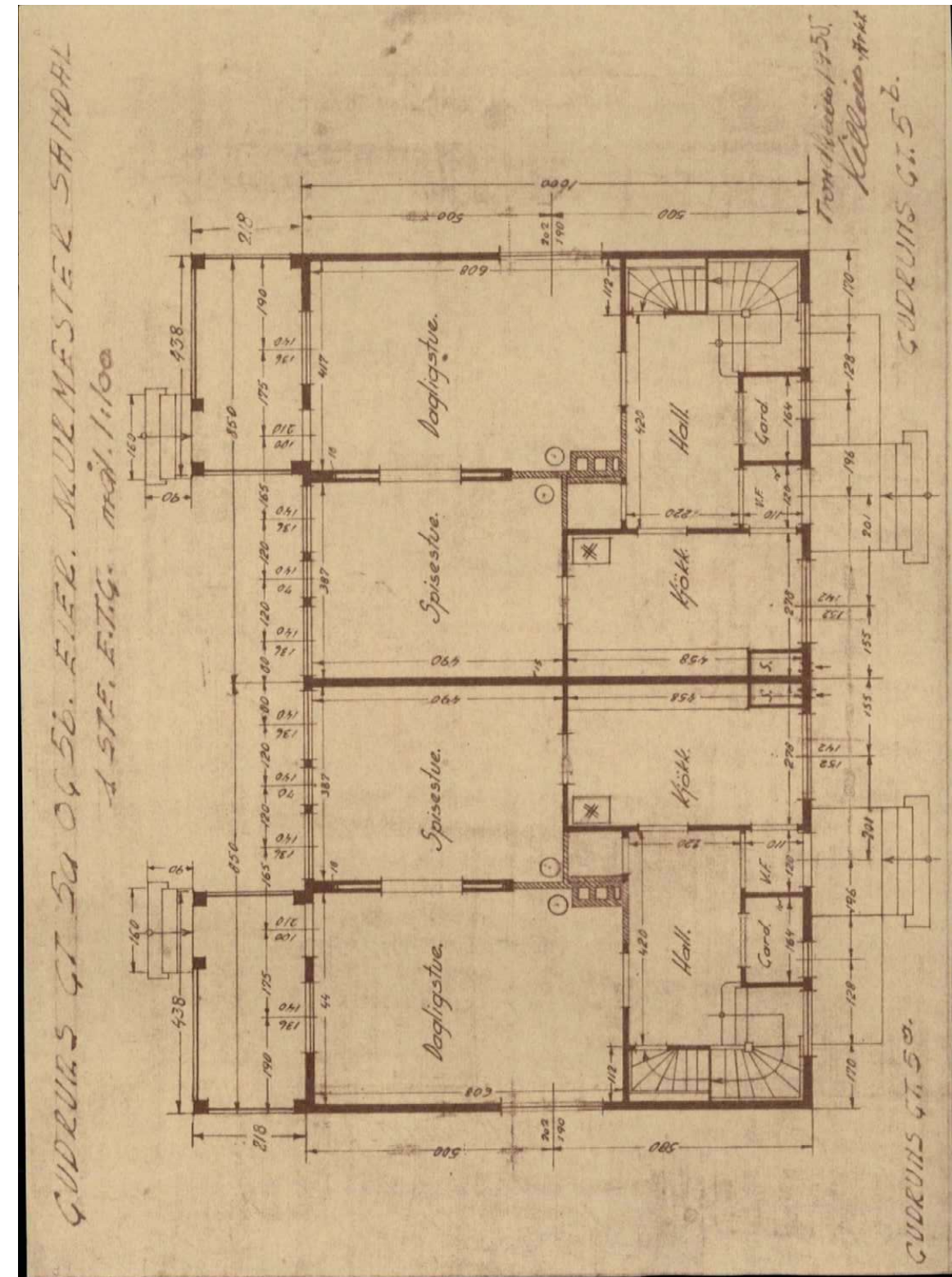
Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til.
Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

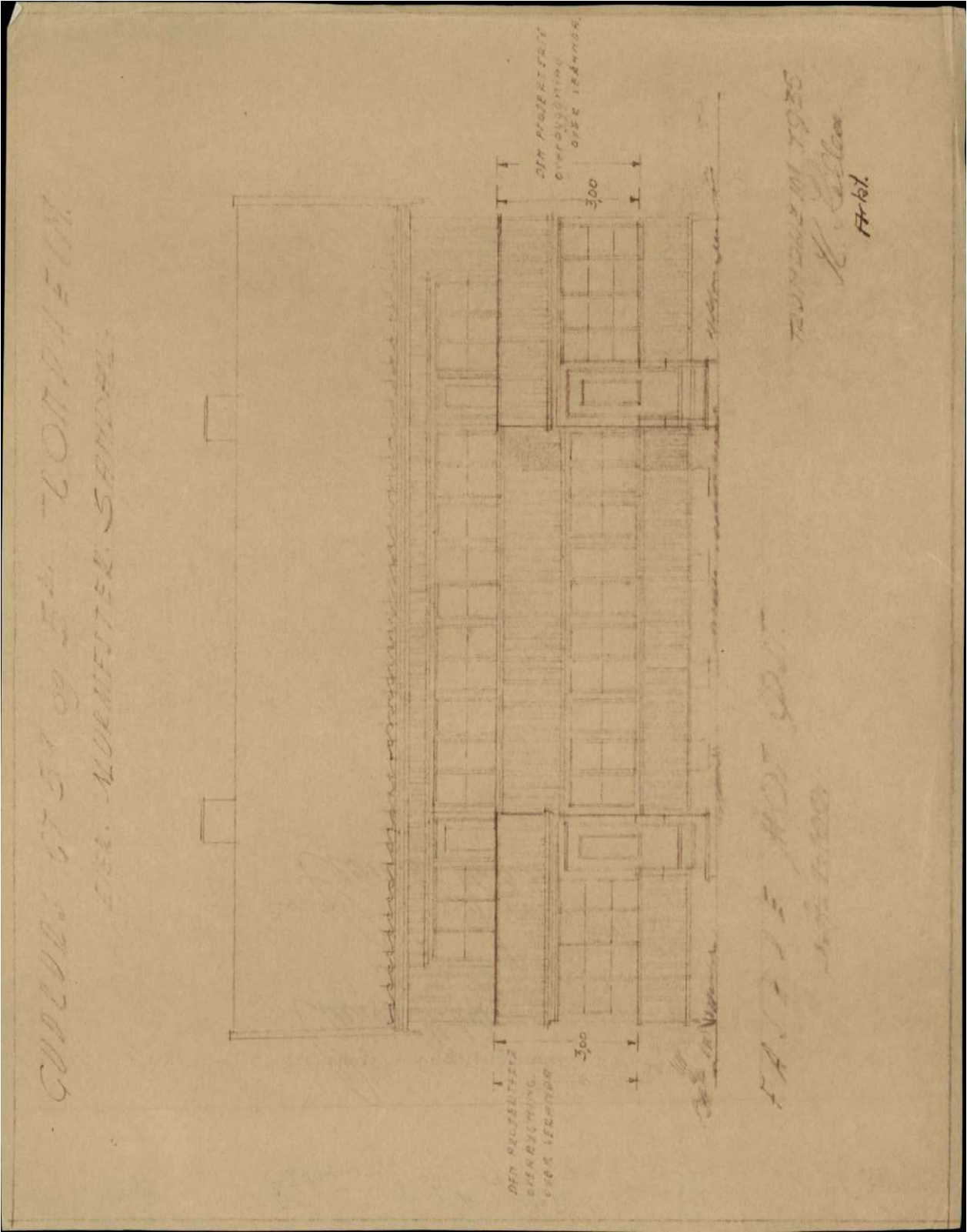
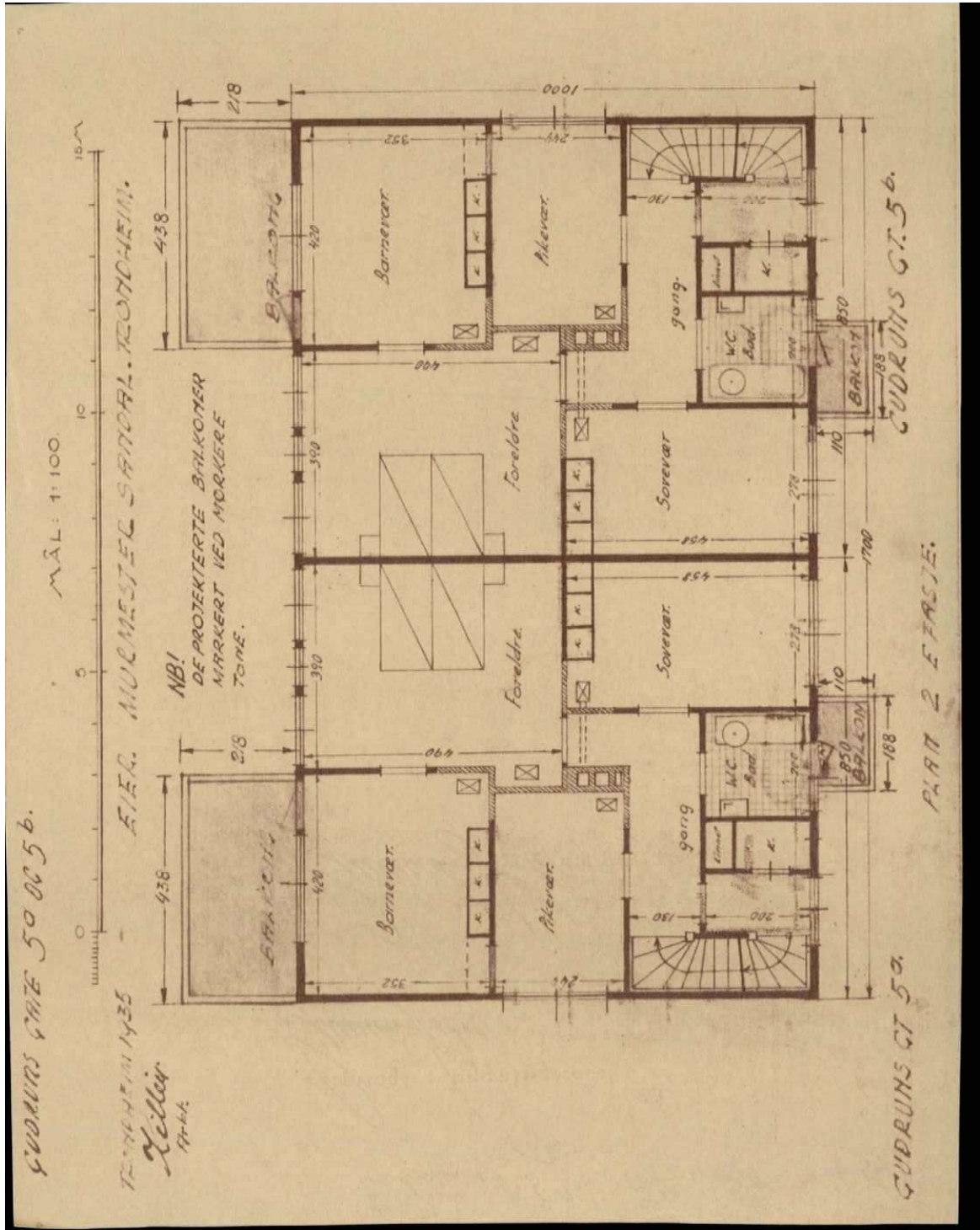
Se også vår hjemmeside for mer info vedrørende forslag til utbedring av avvik:
[Tilsyn og avvik - Trøndelag brann- og redningstjeneste \(brt.no\)](#)

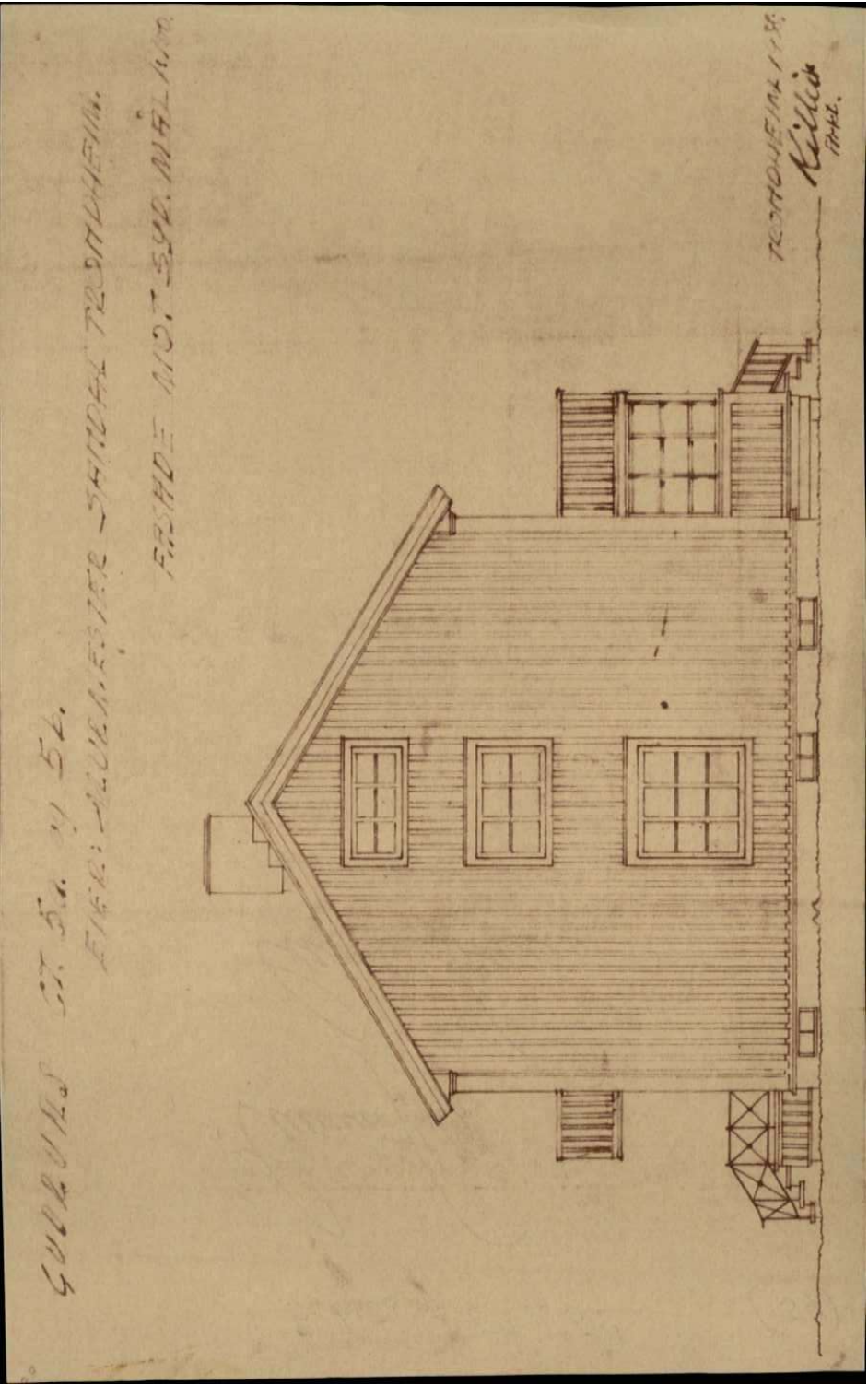
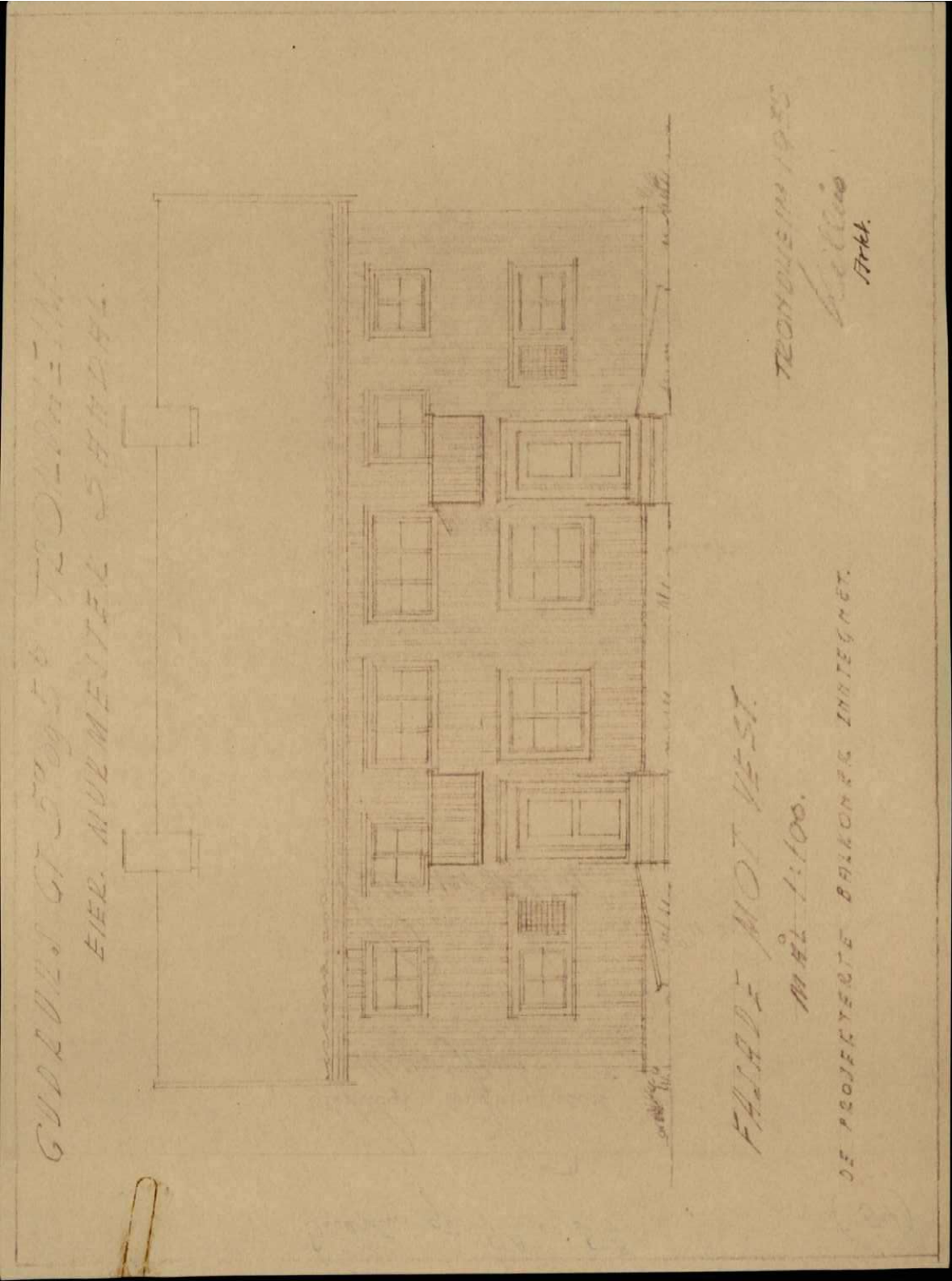


Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Frittstående mur
	Loddbrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Byggetiltak		Takoverbygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kystkontur		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert bruksrett
	Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo
	Havflate				









TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-19/80905-2

Siri Bang

Gudruns Gate 5 A
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Vera Gravråkmø

Saksnummer
BYGG-19/80905
oppgis ved alle henvendelser

Dato
12.04.2019

Gudruns gate 5 A, ferdigattest for oppføring av garasje og bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 404/201/0/0
Ansvarlig søker: M.SIVERTSEN BYGG AS
Tiltakshaver: Siri Bang

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

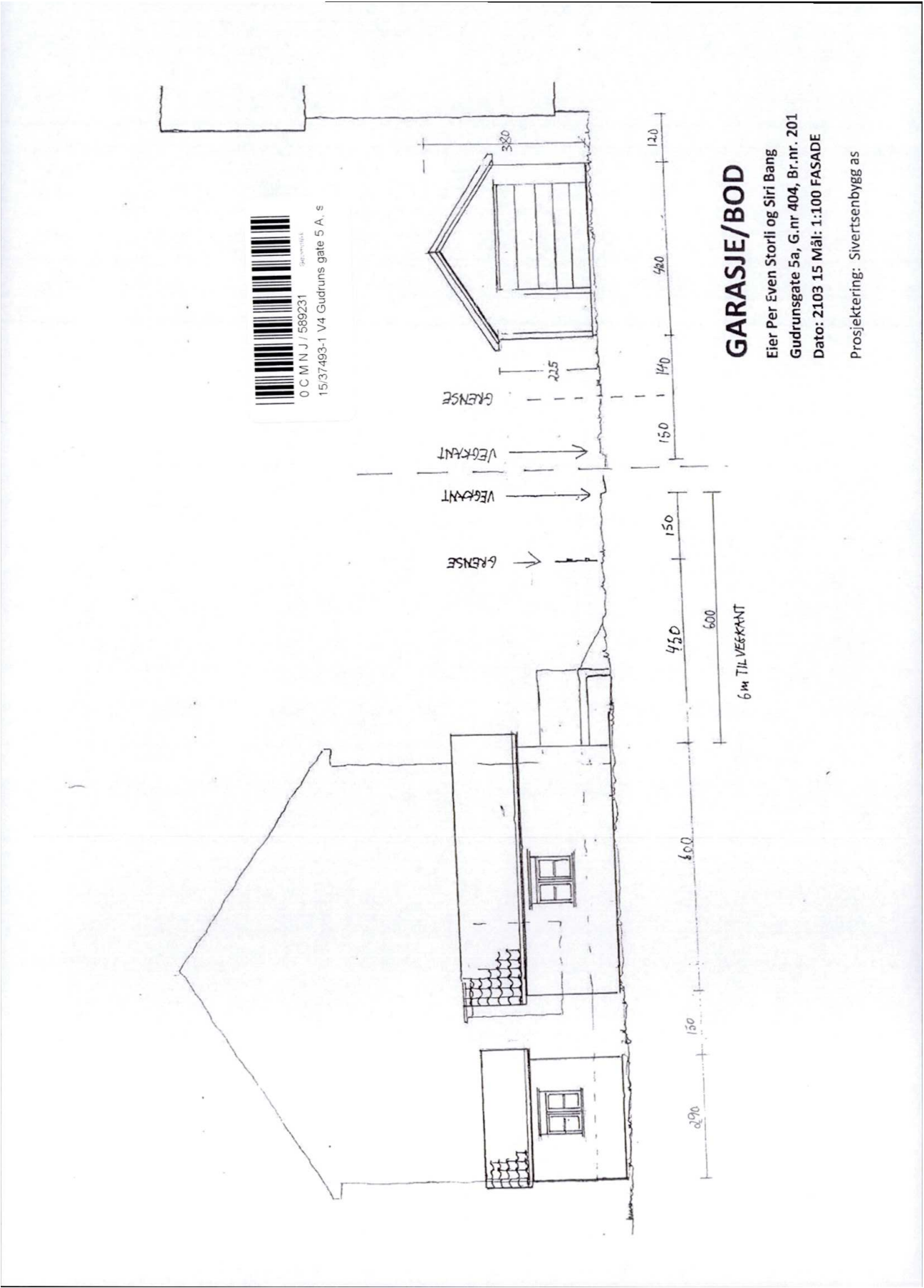
Elisabeth Høyem
bygningssjef

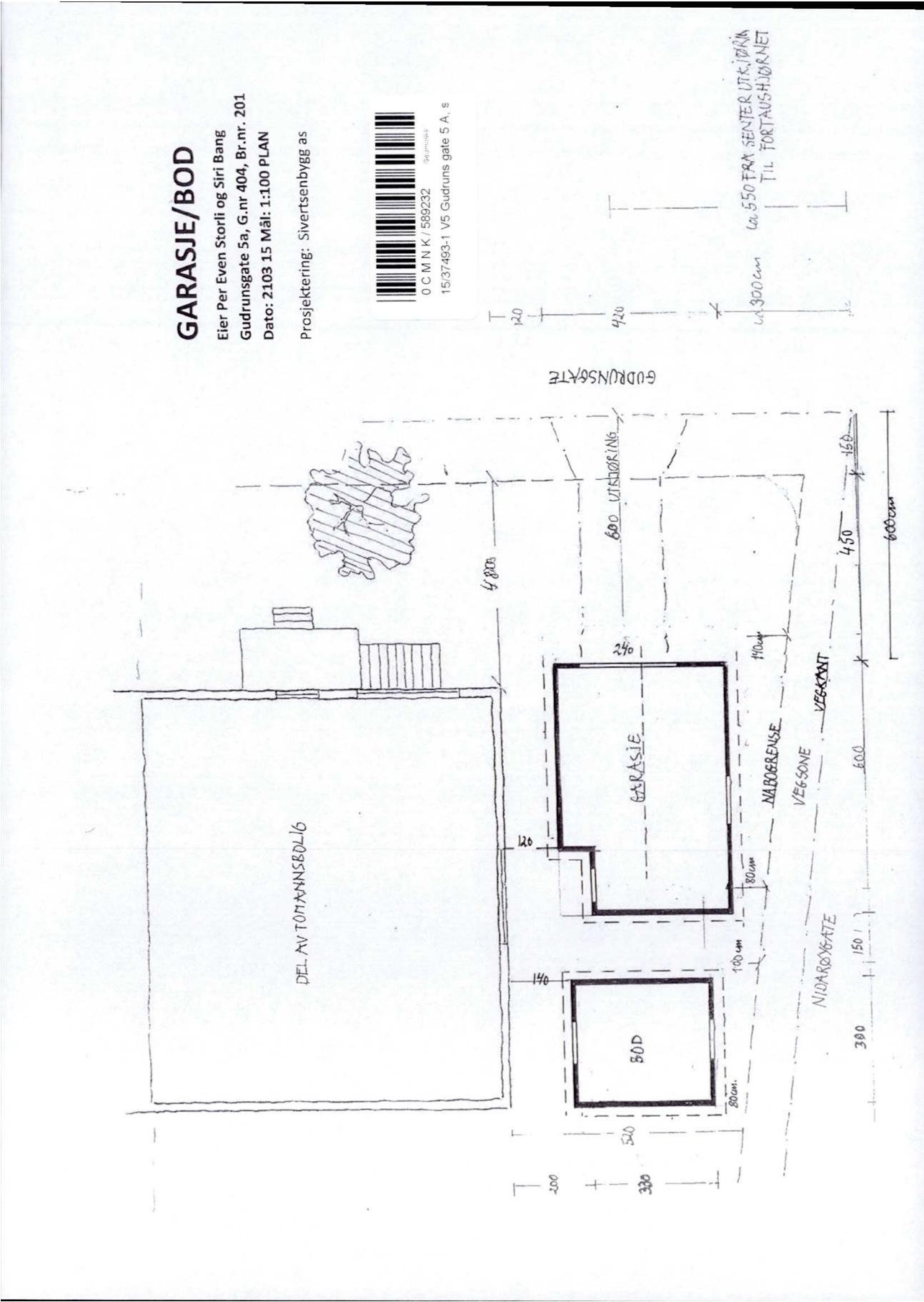
Vera Gravråkmø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Siri Bang

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

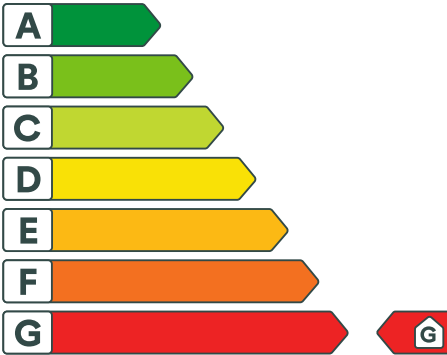




Energiattest



Adresse Gudrunsgate 5A, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333716
Bygningstype Småhus	Byggningsnummer 182205397
Gårdsnummer 404	Bruksnummer 201
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1932	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 259,0 m²	Oppvarmet bruksareal 259,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 346,64 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 360,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 98 971 kWh
--	---



Gudruns gate 5A, 7030 TRONDHEIM

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



Gudruns gate 5A, 7030 TRONDHEIM

Tiltak
Bygningsmessige tiltak
Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.
Tiltak 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: 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.
Brukertiltak
Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

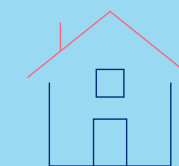
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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:

Gudruns gate 5A, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 404, bnr. 201, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260360
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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

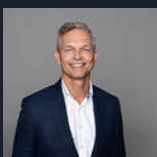
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Eirik Døsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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