

PROAKTIV

Flott & romslig
halvpart av
tomannsbolig



OLE HOGSTADS VEG 8C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

EBERG

Eberg har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler og fritidsaktiviteter.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 97, i Trondheim kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 167.490,-

Totalpris: 6.067.490,-

Kommunale avgifter: 31.692,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 9/7

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²

TBA: 16 m²

Garasje/Parkering: Det er biloppstillingsplass på fremsiden av boligen.

Tomt: 616 m²

Energimerke: Energiklasse:ORANSJE E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	32	44	46
Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	59	80
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kommunal informasjon
107	118		
Energiattest	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



EBERG

Kommune: Trondheim / Område: EBERG

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

Nærhet til butikker og servicefunksjoner
Det er gangavstand til Valentinlyst Senteret. Senteret inneholder blant annet dagligvarebutikkene Coop Mega og Kiwi med post-i-butikk, blomsterbutikk, bokhandel, vinmonopol, treningssenteret Fresh Fitness, parfumeri, kiosk og legesenter. Det er også kort vei ned til Bromstadsletta hvor Plantasjen, bensinstasjonen Esso og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling holder til.

I nærområdet finnes også Mikalsen Bakeri som kan friste med nybakte brød- og bakervarer, og hyggelige Drivstua gartneri med et bredt utvalg av blomster, planter og interiørartikler.

Et større utvalg finnes ved kjøpesenteret Sirkus Shopping. Kjøpesenteret ligger i fin sykkelavstand, og det er også lettvisnt å ta bussen dit. Sirkus shopping inneholder rundt 100 butikker og en rekke spisesteder.



OFFENTLIG TRANSPORT

Brøset Hageby Linje 12, 113	6 min 0.5 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 3.9 km
St. Olavs gate Linje 9	11 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valentinlyst	8 min
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	8 min
Boots apotek Valentinlyst	8 min

SPORT

Eberg idrettsfelt Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Freidigbanen - kunstgress Fotball	8 min 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst	8 min
TrenHer Moholt	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	8 min
Kople Valentinlyst Senter Trondheim	8 min



Nabolaget ditt!

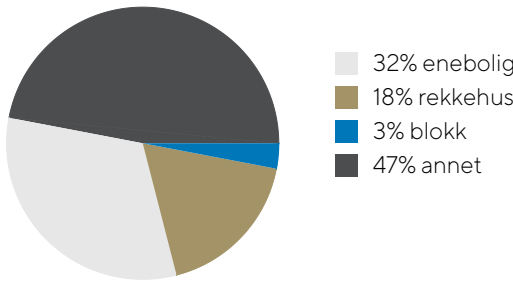
Stedet du bor blir en del av deg



I tillegg er det et godt tilbud innenfor helse- og servicefasiliteter som renseri, bilvask, legesenter, tannlege og kiropraktor. Fra Valentinlyst tar ca. 8-10 min med bil og 10 min med buss ned til sentrum.

Godt busstilbud
Fra eiendommen ligger det flere holdeplasser i kort gangavstand, og med hyppige avganger.

BOLIGMASSE



Det er kun 500 meter til holdeplassen Magnus Berrføtts veg hvor bussrutene 13 og 22 passerer. Rute nr. 13 kjører til sentrum med stopp i nærheten av NTNU Gløshaugen, samt Lerkendal, Handelshøyskolen i Trondheim og St. Olavs. I retning østover kjører nr. 13 mot Strindheim og Sirkus Shopping før Lade. Rute nr. 22 kjører fra Tyholt og Valentinlyst via Persaunet og videre ned til sentrum, før den kjører sørover mot Nardo og Vestlia. De gode bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til ulike steder av byen, både østover og vestover.

På vinterstid er det flere akebakker i nærområdet samt skøytebane ved Persaunet leir. På Leangen idrettspark finnes det både skøyteis, fotballbaner og håndballhall. Den utvendige skøytebanen, i tillegg til to ishaller, benyttes mye av skøytekretsen og organisert idrett, men den er også åpen for alle. På Leangen er det i tillegg curlinghall der alle kan komme å prøve seg.

Fra Eberg er det også en fin gåtur ned til sentrum via Tyholt. På veien kan man gå forbi Kristianstens festning, hvor det er anlagt store grøntområder som blir brukt til alt fra ballspill og trening til piknik og avslapping.



Skoler og barnehager
I nærområdet ligger det flere barnehager innenfor en fem minutters gange som Strindheim barnehager, Tyholtunet barnehage og Hagebyen barnehage. Adressen sogner til Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Eberg skole med den populære sykkeltrafikkgården ligger kun få minutters gange fra boligen. Her ligger også Eberg idrettsplass med flere kunstgressbaner og fotballbaner.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger.

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	7 min 0,6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	20 min 1,7 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	20 min 1,7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	11 min 0,9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 2,4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Cissi Klein videregående skole	7 min

BARNEHAGER

Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 115 barn	9 min 0,7 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0,7 km
Bromstad barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0,8 km



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

VELKOMMEN TIL OLE HOGSTADS VEG 8C

Vi starter utendørs – Boligen har en felles hage, en pent opparbeidet gårdsplass med biloppstillingsplass og gode solforhold.

Parkering

Det er biloppstillingsplass på fremsiden av boligen.

Tomtestørrelse

616,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felles 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 tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en flott halvpart av tomannsbolig med spennende potensial. Boligen ligger i et attraktivt og veletablert område, med kort vei til både daglige servicetilbud, butikker og gode rekreasjonsmuligheter. Valentinlyst Senter ligger like i nærheten og byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud i hverdagen, mens Sirkus Shopping også ligger i nærområdet med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Til boligen følger en felles hage som innbyr til lek, aktivitet og hyggelige stunder utendørs året rundt. Seksjonen har også biloppstillingsplass på fremsiden av boligen.

Velkommen inn!

I første etasje møtes du av en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen gir en praktisk og ryddig velkomst til boligen og leder videre inn til boligens øvrige oppholdsrom.

Stuen er lys og innbydende, og utgjør 16 kvm med gode og fleksible møbleringsmuligheter. Lyse og tidløse fargevalg kombinert med store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige balkongen, som naturlig forlenger oppholdsarealet på finværsdager.

Den nordvestvendte balkongen på hele 15,5 kvm har god plass til både sitte- og spisegruppe. Her ligger forholdene godt til rette for avslappende kaffepauser, måltider og hyggelige sammenkomster utendørs.

Fra stuen er det en naturlig og sømløs overgang til kjøkkenet, som skaper en åpen og sosial atmosfære. Det stilrene kjøkkenet på 9 kvm har god skap- og benkeplass, og byr på en funksjonell løsning som legger til rette for effektiv hverdagskokkelering.

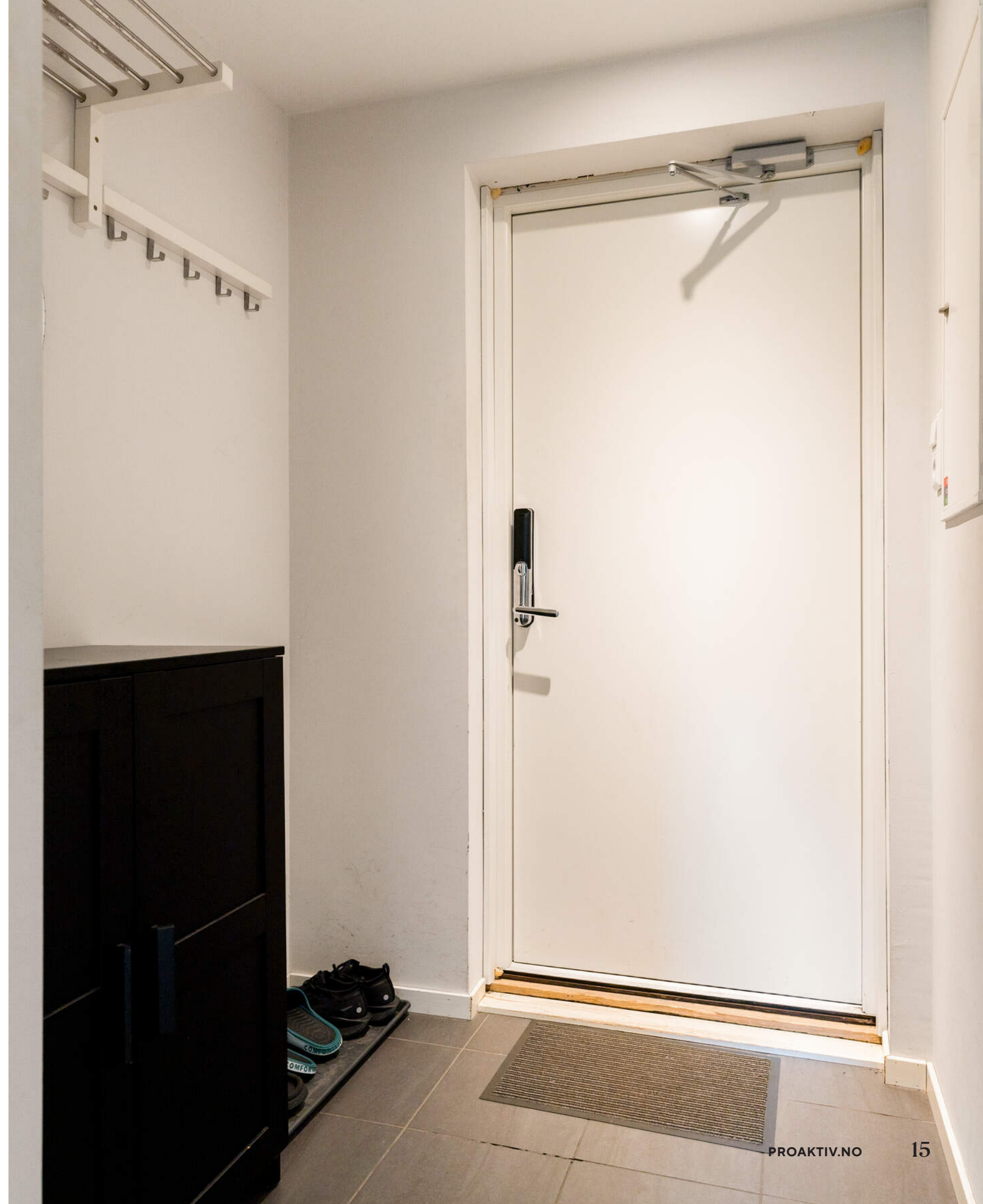
Etasjen byr videre på hele fire soverom, i tillegg til et disponibelt rom (opprinnelig trapperom). Soverommene har varierende størrelse og gode møbleringsmuligheter. Her finner du blant annet et romslig soverom på 10 kvm med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, et behagelig soverom på 9 kvm, samt et stort soverom på 12 kvm med fleksible møbleringsmuligheter. Det fjerde soverommet er på 10 kvm og har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. I tillegg kommer et disponibelt rom på 8,5 kvm, som ikke er godkjent for varig opphold.

Etasjen kompletteres av et delikat og flislagt badrom på 7 kvm. Badet er utstyrt med toalett, servant med underskap og dusjhjørne med innfellbare glassdører, og fremstår som et praktisk og innbydende våtrom.

Underetasje med egen inngang

Underetasjen tilfører boligen et spennende potensial og har egen inngang. Her får du en innholdsrik etasje med egen entré, stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, badrom og bod.

I underetasjen møtes du av en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre kommer du inn i en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning på 26 kvm.





Gode vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp, mens den åpne planløsningen gir gode og fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det direkte adkomst til felles hage, noe som gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene.

Kjøkkenet er sosialt og innbydende, med god plass til hyggelige måltider og samvær. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med god skap- og benkeplass.

Underetasjen byr videre på tre soverom. Det største soverommet er på 12 kvm og har direkte adkomst til hageområdet. I tillegg kommer et behagelig soverom på 8,5 kvm og et soverom på 9 kvm med god plass til alle nødvendigheter.

Baderommet er delikat utført med stilrene fliser og er utstyrt med dusjhjørne, dobbeltservant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Avslutningsvis har underetasjen en praktisk bod som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Samlet byr boligen på en innholdsrik planløsning, gode utearealer og en underetasje med egen inngang som gir spennende muligheter for den som ønsker en fleksibel bolig.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

1. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 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.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om at taket er skiftet i 2021.



Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 5 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Kjøkken-underetasje (trekk): Avtrekk er defekt eller mangler helt.

- Varmtvannsbereder-underetasje: Lekkasje fra bereder.

- Våtrom-første etasje (ventilasjon): Avtrekksvifte er defekt.

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunnmur og fundament: Det registreres sprekker på innvendig del av grunnmuren.

- Fuksikring og drenering: Forhøyet fukt nivå i vegg/gulv, punktvis avlassing eller utfelling av kalkutslag på puss eller maling, det er ikke etablert klemlist i toppen av grunnmursplasten.

- Rom under terreng: Punktvis avlassing eller utfelling av salt/kalkutslag på murflater og forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

- Vinduer og dører: Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord. Åpninger/sprekker i omramming og manglende beslag/vannbord.

- Kjøkken- Underetasje: Det registreres noe fuktsvellinger i nedre del av skapdører under oppvaskkum og inne i benkeskap. Det registreres også misfarging og deformering av benkeplate.

- Kjøkken-Første etasje, avtrekk: det registreres at kjøkkenventilator er festet i taket og at denne er løs som medfører en risiko for at den løsner helt og faller ned.

- Vannledninger: Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og det registreres en del rust på stoppekran.



- Varmtvannsbereder-Første etasje: Varmtvannsbereder har ukjent alder og har dermed usikker restlevetid

- Ventilasjon: Det registreres tegn til utilstrekkelig luftutskiftning.

- Våtrom-Bad underetasje (overflater): Riss/sprekker i flis, sprekker i overgang gulv/vegg, misfarging på overflate/fuge og hulrom under flis.

- Våtrom-Bad underetasje (fallforhold): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vannnett sjikt ved dør.

- Våtrom-Bad underetasje (membran, tettesjikt og sluk). Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og våtrommets alder er det knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid.

- Våtrom-Bad underetasje- Sanitærutstyr: Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne.

- Våtrom-Første etasje (overflater): Sprekker i mykfuge i overgang gulv/vegg.

- Våtrom-Første etasje (fallforhold): Det er begrenset fall på gulvet utenfor dusjonen og det er ingen oppkant ved døren.

- Våtrom-Første etasje (membran, tettesjikt og sluk) Våtrommet har en tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Da alder og oppbygning ikke lar seg dokumentere, foreligger det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og funksjonstid.

- Våtrom-Første etasje (Sanitærutstyr): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Skorstein over tak.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

- Bad underetasje (ventilasjon).

- Bad underetasje - kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

- Våtrom 1. etasje - kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, panelovner, varmekabler på bad i 1. etasje og varmekabler i alle rom i underetasjen (unntatt boder).



Info energiklasse

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

STILRENT KJØKKEN

Det stilrene kjøkkenet på 9 kvm har god skap- og benkeplass, og byr på en funksjonell løsning som legger til rette for effektiv hverdagskokkelering.



FIRE SOVEROM OG DISPONIBELT ROM

Etasjen byr på hele fire soverom, i tillegg til et disponibelt rom (opprinnelig trapperom). Soverommene har varierende størrelse og gode møbleringsmuligheter. Det disponible rommet på 8,5 kvm, er ikke godkjent for varig opphold.



BEHAGELIG SOVEROM PÅ
10 KVM



DISPONIBELT ROM
(OPPRINNELIG
TRAPPEROM) PÅ 8,5 KVM



DELIKAT & FLISLAGT
BADEROM PÅ 7 KVM



UNDERETASJEN

Underetasjen tilfører boligen et spennende potensial og har separat inngang.



ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning på 26 kvm. Gode vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp, mens den åpne planløsningen gir gode og fleksible møbleringsmuligheter.







TRE GODE SOVEROM

Underetasjen byr videre på tre soverom. Det største soverommet er på 12 kvm og har direkte adkomst til hageområdet. I tillegg kommer et behagelig soverom på 8,5 kvm og et soverom på 9 kvm med god plass til alle nødvendigheter.





PLANSKISSER

PLANSKISSER

Planskisse 1. etasje og underetasje.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
616,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.678.043,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.712.172,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vi informerer om at seksjon 1 og seksjon 2 har felles vannmåler.

Kommunale avgifter
31.692,- for 2025

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

Info formuesverdi
Formuesverdien lot seg ikke innhente.

Det er derfor benyttet Skatteetatens formuesverdikalkulator for å beregne en estimert formuesverdi. Det gjøres oppmerksom på at beregningen er veiledende, og at avvik fra faktisk fastsatt formuesverdi kan forekomme.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at godkjente byggetegninger ikke samsvarer med dagens planløsning. Det er etablert et soverom i deler av opprinnelig entré. Etableringen av soverommet i entréen innebærer en søknadspliktig bruksendring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjerneinformasjon

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og påtar seg risikoen og ansvaret for forholdet, herunder eventuell søknad og kostnader knyttet til dette.

Den største boden i underetasjen er byggemeldt som trapperom med intern trapp opp til første etasje. Inntegnet trapp fra underetasjen er fjernet.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er godkjent et byggetiltak for oppføring av enebolig nordvest for eiendommen. Dette medfører at det blir adkomst til den nye eneboligen via denne eiendommen og det vil fremstå som en tettere bebyggelse på det som i dag kan fremstå som hage. Byggetiltak kan ses i salgsoppgave.

De to etasjene i seksjon 1 har separate strømmålere.

Eier seksjon 2 har varslet om at han planlegger å innrede loftetasjen.

Selger opplyser at varmtvannsberederen i underetasjen er defekt, og at denne vil bli skiftet ut før visning.

Støttetur ved inngangsparti i underetasje/sokkel må sannsynligvis rives i forbindelse med adkomstvei til nytt byggetiltak.

Eiendommen er en del av et sameie. Det foreligger per i dag ikke noe sameieregnskap, og det betales heller ikke felleskostnader. Dette kan imidlertid endres dersom det vedtas tiltak eller oppstår kostnader knyttet til utvendig vedlikehold eller andre forhold som gjelder bygningen som helhet. Hver seksjon har egen forsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av areal i sokkel av horisontaldelt tomannsbolig datert 25.02.2022. Det foreligger ferdigattest for carport som eies av seksjon 2 datert 18.08.2025. Det foreligger ferdigattest for utvendig trappehus til 2.etasje datert 23.11.2020.

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.

Underetasjen er godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i vedtaket BYGG-21/81428 datert 17.08.2021, med ferdigattest datert 25.02.2022. Underetasjen ble da godkjent som en del av boenheten i 1. etasje, og vedtaket med ferdigattesten forutsatte at det opprinnelige innvendige trappeløpet mellom underetasje og 1. Etasje ble beholdt. Dette er på et tidspunkt fjernet. Oppdeling av en boenhet i to er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav g.

Det anses som lite sannsynlig at underetasjen vil bli godkjent som en selvstendig enhet.

Kjøper må regne med at kommunen kan kreve forholdet rettet utløst av evt tilsyn.

Underetasjen slik den fremstår i dag er derfor ikke godkjent som en egen boenhet. Dette trappeløpet bør derfor reetableres av kjøper for å gjenetablere den lovlige løsningen som er godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet. Kontakt megler ved ytterligere spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om gjerde, datert 14.06.1963 med dagboknr 303512. Kjøperen plikter å avstå gategrunn og yte kommunen refusjon for gateopparbeidelse, samt at den plikter å holde parsellen inngjerdet.

- Erklæring/avtale, datert 30.08.1963 med dagboknr 305010. Eiere plikter seg til å opparbeide godkjent gate av inntil åtte meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når kommunen forlanger det.

- Erklæring/avtale, bestemmelse om trafostasjon/kiosk, datert 21.06.1967 med dagboknr 7301. Godkjenning av at det ble bygd en transformator-kiosk på naboeiendommen.

- Erklæring/avtale, bestemmelse om kloakkledning datert 15.06.1970 med dagboknr 8051. Tinglyst erklæring som gir naboeiendommen rett til å ha kloakkledning over en mindre del av eiendommen. Naboen har vedlikeholds- og reparasjonsrett, og plikter å utbedre eventuelle skader som oppstår i forbindelse med arbeidene.

- Elektriske kraftlinjer, datert 04.09.1970 med dagboknr 916940. Servitutten har ikke latt seg innhente.

- Skjønn, elektriske kraftlinjer datert 24.05.1973 med dagboknr 7251. Servitutten har ikke latt seg innhente.

- Erklæring/avtale, datert 22.06.1992 med dagboknr 9987. Fra eiendommen Zions Minde og frem til Ole hogstads vei er det regulert en fellesavkjørsel hvor grunneiere adkomsten berører har gjensidig vegrett over hverandres grunn. Zion sykehjem har ansvaret for vedlikehold, snøbrøyting og sandstrøing. Evt. skade på fellesadkomst i forb. med byggearbeider skal utbedres av utbygger.

- Erklæring/Avtale, datert 28.05.2013 med dagboknr 422610. Rett til å ha liggende og holde vedlike avløpsledning over naboeiendom, samt tillatelse til at eksisterende hus eiendoms grunnmur på denne eiendom kan stå 1m fra felles eiendomsgrense. Rett til adkomst over naboeiendom for vedlike hold av søndre gavlvegg.

Rett til at ny bebyggelse kan oppføres nærmere enn 4m fra felles eiendomsgrense.

- Bestemmelse om vann/kloakk, adkomstrett og bebyggelse, datert 09.09.2020 med dagboknr 2994531. Eiere av gnr 51 bnr 97 snr 1 og 2 gir eiere av gnr 51 bnr 325 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på sine eiendommer. Videre gis det rett til adkomst og nødvendig manøvreringsareal på sin eiendom. Eierne av gnr 51 bnr 325 gir eiere av gnr 51 bnr 97 snr 1 og 2 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på sin eiendom. Gjensidig rett til å vedlikeholde sin bebyggelse fra sine eiendommer.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Den er videre regulert av reguleringsplan r0120b, som ble vedtatt 24.10.1968 for Brøsetvege vest, nord av Sigurd Jordsalfars v., øst av regulert skiløype, nordre del av Bekkevollvegen m.m, hvor den er regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)

5 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
167 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 067 490,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill.

Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

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 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 900 (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 kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann trekkes i oppgjøret) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 987.

Totale kostnader kr. 95 427.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen.

For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM

10 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Hogstads veg 8C	Ole Hogstads veg 8C	

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?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Grue, Henning

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra bereder på bad i kjeller, vil bli byttet før overtagelse.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vært en lekkasje fra bereder på bad i kjeller i desember 2025.

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

Beskriv omfanget

Oversvømmelse ifb lekkasje fra bereder på bad i kjeller.

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

OLE HOGSTADS VEG 8C

54

Side 2

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

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

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

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

55

Side 3



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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
KJellerleilighet er ikke godkjent som egen boenhet. Det har opprinnelig vært trapp mellom 1. etg og kjeller som er fjernet.

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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja☐ Nei☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Godkjent enebolig på fradelt tomt Ole Hogstads vei 8D, selger er usikker på status i saken og hvorvidt vedtaket er intakt eller fortsatt under klagebehandling hos Statsforvalter. Konf megler ang dette.

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

OLE HOGSTADS VEG 8C



32

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Selger har aldri bebodd boligen og har svært begrenset kjennskap til boligens tilstand og andre forhold vedrørende eiendommen. Eiendommen har vært utleid i hele selgers eiertid. Ber interessenter gjøre seg godt kjent med takstmannens rapport og prospekt. Gjerne konf megler hvis spørsmål.

Det er godkjent oppføring av enebolig Ole Hogstads vei 8D som vil ha innkjørsel på nordsiden av 8C.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Henning Grue

Date
2026-10-10

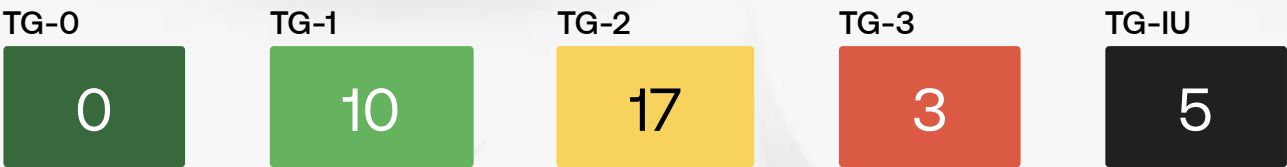
Identification
 Henning Grue

Ole Hogstads veg 8 C
7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1964
BRA: 185 m²
BRA-i: 185 m²
Rapportdato: 2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)

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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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
Kjøkken: Underetasje - Avtrekk	- avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke) (TG 3)
Varmtvannsbereder: Underetasje	- lekkasje fra bereder (TG 3)
Våtrom: Første etasje - Ventilasjon	- avtrekksvifte er defekt/fungerer ikke (TG 3)

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- det registreres sprekker på innvendig del av grunnmuren.
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - det er ikke etablert klemlist i toppen av grunnmursplasten.
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Vinduer og dører	- avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) - åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer (TG 2) - manglende beslag/vannbord (TG 2)
Kjøkken: Underetasje - Overflater og innredning	- det registreres noe fuuktsvellinger i nedre del skapdører under oppvaskkum og inne i benkeskap. Det registreres også misfarging og deformering av benkeplate i heltre som skyldes fuktbelastning.
Kjøkken: Første etasje - Avtrekk	- det registreres at kjøkkenventilator er festet i taket og at denne er løs som medfører en risiko for at den løsner helt og faller ned.
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det registreres en del rust på stoppekran.
Varmtvannsbereder: Første etasje	- varmtvannsberederen har ukjent alder og har dermed dermed usikker restlevetid.
Ventilasjon	- det registreres tegn til utilstrekkelig luftutskiftning.
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2) - sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) - bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom: Bad underetasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- med bakgrunn i manglende dokumentasjon og våtrommets alder er det knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid.
Våtrom: Bad underetasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Første etasje - Overflater	- sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2)
Våtrom: Første etasje - Fallforhold	- det er begrenset fall på gulvet utenfor dusjonen og det er ingen oppkant ved døren.
Våtrom: Første etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- våtrommet har et tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Da alder og oppbygning ikke lar seg dokumentere, foreligger det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjonstid.
Våtrom: Første etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er ikke etablert ildsted i boligen og det er ikke fremlagt noen rapport fra feier.
Våtrom: Bad underetasje - Ventilasjon	
Våtrom: Bad underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Første etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Den største boden er byggemeldt som trapperom med intern trapp opp til første etasje. I første etasje er deler av entre omgjort til soverom og inntegnet trapp fra underetasjen er fjernet.
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift
Det er etablert to selvstendige leiligheter i boligen og det antas at det er etablert et brannskille mellom leilighetene. Det registreres at deler av skillet som går i etasjeskillet er punktert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	2.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Hgr Eiendomsutleie Ans	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tom Erik Heirsaunet	Telefon:	93489454
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	tom@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Ole Hogstads veg 8 C, 7046 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	51	Bruksnr:	97
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1964 - Kilde: Matrikkelen.				
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

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

5. Arealinformasjon

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).
For mer informasjon se her: https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	95 Entre, stue, kjøkken, bad og fem soverom.	0	0	16
U. etasje	90	90 Entre, stue, kjøkken, bad, to boder og tre soverom.	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	16

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Den største boden er byggemeldt som trapperom med intern trapp opp til første etasje. I første etasje er deler av entre omgjort til soverom og inntegnet trapp fra underetasjen er fjernet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er etablert to selvstendige leiligheter i boligen og det antas at det er etablert et brannskille mellom leilighetene. Det registreres at deler av skillet som går i etasjes skillet er punktert.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for bruksendring av underetasje datert 25.02.2022 er fremvist.	
Ferdigattest for utvendig trappehus datert 23.11.2020 er fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Registrerte avvik	
Det registreres sprekker på innvendig del av grunnmuren.	

Oppsummering	TG-2
Grunnmuren er oppført i betong med underetasje. Det registreres sprekker på innvendig del av grunnmuren, noe som gir tilstandsgrad 2. Det er ikke kjent om sprekken er gjennomgående eller om det kun er i innvendig murpuss. Det registreres også noen sprekker i overgang grunnmur og innvendig vegg som anses som normalt.	
Sprekker i grunnmur kan over tid gi risiko for fuktinntrengning og redusert bestandighet dersom de ikke utbedres. Nærmere undersøkelse av årsak anbefales for å avklare omfang og eventuelle tiltak.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	
Dreneringen fremstår å være oppgradert i senere tid, men tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.	
Registrerte avvik	
- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv - Punktviss avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - Det er ikke etablert klemlist i toppen av grunnmursplasten.	
Oppsummering	TG-2
Dreneringen fremstår å være oppgradert i senere tid, men tidspunktet for dette er ikke kjent. Det er registrert forhøyet fuktnivå i vegg og gulv samt punktviss avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på malt murpuss. Videre er det ikke etablert klemlist i toppen av grunnmursplasten. Manglende klemlist gir risiko for at vann og fukt kan trenge bak plasten og ned langs grunnmuren, noe som over tid kan bidra til vedvarende fuktbelastning på konstruksjonen under terreng.	
Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2, og det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å redusere fuktbelastningen.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt:	
Innvendige vegger er pusset og malt.	
Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	
- Punktviss avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater - Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	

Oppsummering	TG-2
Rommet under terreng er innredet.	
Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på murflater, samt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, noe som gir tilstandsgrad 2.	
Hulltaking er ikke foretatt fordi de innvendige veggene er pusset og malt.	
Dersom fuktproblematikken ikke utbedres, kan det over tid føre til videre nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til de registrerte fuktverdiene.	

6.5 Terrengforhold

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Det er ikke kjent om det er foretatt endringer av terrengforholdene etter byggeår. Ut fra tilgjengelig informasjon er det ikke registrert avvik ved terrengforholdene.	

6.6 Forstøtningsmur

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Det er ikke fremlagt opplysninger om eventuelle endringer på forstøtningsmuren etter byggeår. Ut over dette foreligger det begrenset informasjon om murens tilstand.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

Type fasade/kledning	Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Ytterveggen er oppført i tre og utvendig kledd med stående panel. Det er ikke registrert avvik ved kledningen, og tilstanden vurderes som normal for boligens alder. Det er er foretatt endringer på fasaden etter byggeår men tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.	
Det bemerkes at det mangler et panelbord på hjørnet ved inngangsparti til første etasje. Dette medfører at det er risiko for at gnagere og fugler kommer inn bak kledningen.	

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Beskrivelse	Det er ikke kjent når vinduer og dører er skiftet.
Registrerte avvik	- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord - Åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer - Manglende beslag/vannbord
Oppsummering	TG-2
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass. Det er ikke kjent når vinduer og dører er skiftet ut.	
Ved kontroll er det registrert avvik ved detaljer, særlig knyttet til beslag og vannbord på vinduer i underetasje, samt at det registreres at det er en åpning under terskel til ytterdør i første etasje. Det mangler beslag/vannbord og utvendig omramming på vinduer i underetasje.	
Manglende og mangelfulle beslag samt åpninger i innsetningsdetaljer kan gi fuktinntrengning i vegg- og karmkonstruksjon over tid dersom forholdene ikke utbedres. Tiltak i form av utbedring av beslag/vannbord og tetting av åpninger bør påregnes.	

6.9 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår, og konstruksjonen vurderes ikke som en risikokonstruksjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.10 Taktekking

TG-1

Type tekking	Takstein
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er foretatt endringer på taktekkingen etter byggeår, men tidspunkt for oppgraderingen er ukjent.	
Ved kontrollen som er utført fra bakkenivå registreres ingen tegn til skader eller begroing på taket.	

6.11 Renner og nedløp		TG-1
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja	
Beskrivelse		
Tidspunkt for oppgradering er ikke kjent.		
Oppsummering		TG-1
Takrenner og nedløp er oppgradert etter byggeår, men tidspunktet for utskiftingen er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.		

6.12 Skorstein over tak		TG-IU
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent	
Oppsummering		TG-IU
Skorstein er kledd med heldekkende beslag og er inspisert fra bakkenivå. Det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.		

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen		TG-IU
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei	
Type pipe	Teglsteinspipe	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei	
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei	
Oppsummering		TG-IU
Det er ikke etablert ildsted i boligen og det er ikke fremlagt noen rapport fra feier.		
Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare muligheten for etablering av ildsted og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.		

6.14 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

Registrerte avvik	
Det registreres noe fuuktsvellinger i nedre del skapdører under oppvaskkum og inne i benkeskap. Det registreres også misfarging og deformering av benkeplate i heltre som skyldes fuktbelastning.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Det er registrert fuktsvelling i nedre del av skapdører under oppvaskkummen og innvendig i benkeskapet. Videre er det registrert misfarging og deformering av benkeplaten i heltre som følge av fuktbelastning. Dersom forholdene ikke utbedres, vil fuktpåvirkningen kunne føre til ytterligere svelling, deformasjon og forringelse av innredning og benkeplate over tid.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Registrerte avvik	
Avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke)	
Oppsummering avtrekk	TG-3
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket er defekt, og det fungerer ikke. Manglende fungerende avtrekk gir utilstrekkelig ventilering av matos og fukt fra matlaging, noe som kan medføre kondens og økt risiko for fuktopphopning i rommet. Reparasjon eller etablering av fungerende avtrekk anbefales.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.15 Kjøkken: Første etasje

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja	
Når ble arbeidet utført?	Ukjent.	
Beskrivelse	Det er ikke kjent når kjøkkenet ble oppgradert.	
Oppsummering overflater og innredning		TG-1
Kjøkkeninnredningen er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når dette ble utført. Overflater og innredning fremstår i normal stand for alderen uten registrerte avvik av betydning.		

Avtrekk		
Type avtrekk	Mekanisk	
Registrerte avvik	Det registreres at kjøkkenventilator er festet i taket og at denne er løs som medfører en risiko for at den løsner helt og faller ned.	

Oppsummering avtrekk	TG-2
Det registreres at kjøkkenventilator er festet i taket og at denne er løs som medfører en risiko for at den løsner helt og faller ned.	
Ved en enkel funksjonstest virker avtrekket som tiltenkt.	
Kjøkkenventilator bør festes tilfredsstillende for å unngå at den løsner helt og faller ned.	

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, i tråd med byggemåten for boligens byggeår. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er utført oppgraderinger etter byggår, men tidspunktet er ikke kjent.
Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er utført i plast. Det er foretatt endringer og oppgraderinger etter byggeår, men tidspunktet for arbeidet er ikke kjent.	
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.18 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Det registreres en del rust på stoppekran.

Oppsummering	TG-2
Det registreres en del rust på stoppekran i underetasjen. I første etasje er det etablert en stoppekran inne i skapet ved berederen hvorpå koblingen er skjult inne i veggen og det er kun hendelen på stoppekranen som er tilgjengelig og synlig. Alle rørkoblinger skal være tilgjengelig for kontroll.	
Deler av kobberrør har oppnådd en alder som gir en usikker fremtidig funksjon.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er etablert egne sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.	
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på utførte arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at det er flere apparater, slik som panelovn og kjøleskap som er koblet til samme stikkontakt via en skjøteledning. Den totale belastningen på denne stikkontakten er langt over det som anbefales.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering
Boligen har egne sikringsskap i hver etasje med automatsikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999.
Ved befaringen ble det registrert at flere apparater, som panelovn og kjøleskap, er koblet til samme stikkontakt som varmtvannsbereder via skjøteledning, der den totale belastningen er langt over anbefalt nivå. Overbelastning av stikkontakter innebærer en risiko for varmgang og branntillop dersom forholdet ikke utbedres. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan bekreftes, og en el-kontroll fra kvalifisert fagperson anbefales.

6.20 Varmtvannsbereder: Underetasje		TG-3
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja	
Når ble arbeidet utført?	2009	
Registrerte avvik		
Lekkasje fra bereder		
Oppsummering		TG-3
Varmtvannsberederen er fra 2009.		
Ved befaringen ble det registrert at det har vært en lekkasje fra berederen og vannet er koblet fra berederen. En lekkende bereder innebærer risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner, og berederen bør skiftes ut.		
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000	

6.21 Varmtvannsbereder: Første etasje		TG-2
Volum (liter)	Ukjent	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja	
Når ble arbeidet utført?	Det er ukjent alder på berederen.	
Registrerte avvik	Varmtvannsberederen har ukjent alder og har dermed dermed usikker restlevetid.	
Oppsummering		TG-2
Varmtvannsberederen har ukjent alder og har dermed dermed usikker restlevetid.		
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av usikker alder og restlevetid.		

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter		TG-1
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Det er ikke registrert tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i bygningsdelen. Ut fra befaringen fremstår forholdene som normale for boligens alder og byggemåte.		

6.23 Ventilasjon		TG-2
Type ventilering	Naturlig ventilasjon	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent	
Registrerte avvik		
• Det registreres tegn til utilstrekkelig luftutskiftning.		
Oppsummering		TG-2
Det registreres svertesopp og fuktmerker i vinduskarmer, spesielt på soverom, noe som tyder på at det er utilstrekkelig ventilering i forhold til bruken av boligen.		
Det bør gjøres tiltak med å forbedre ventileringen av boligen.		

6.24 Våtrom: Bad underetasje

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er ukjent når badet ble oppgradert.

Overflater

Type vegg	Flis	
Type gulv	Flis	
Registrerte avvik		
- Riss/sprekker i flis - Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg - Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Bom (hulrom) under flis		
Oppsummering overflater		TG-2
Våtrommet har flis på både vegger og gulv.		
Ved kontrollen ble det registrert riss/sprekker i flisene og bom (hulrom) under flis, samt sprekker i mykfugen (silikonfugen) i overgangen mellom gulv og vegg. Videre er det observert misfarging med svertesopp/muggsopp på overflater og fuger. Sprekker i flis og mykfuge samt bom under flis svekker overflatens tetthet og kan gi risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales utbedring av fuger og oppfølging av flisarbeidet for å opprettholde funksjonen og estetikken til flisene.		

Fallforhold

Registrerte avvik
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	TG-2
Det er ved kontroll av fallforhold registrert at høyden fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør ikke er tilstrekkelig. Kontrollen viser at det er 20 mm fra topp sluk til topp flis ved døren som er mindre enn kravet på 25 mm.	
Dette gir redusert fall mot sluk og økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet ved dør. Konsekvensen ved manglende utbedring er økt fare for fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner over tid. Tilstandsgraden settes til TG2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Registrerte avvik	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og våtrommets alder er det knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid.	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type membran eller tettesjikt, og utførelsen er ukjent. Sluk og membran er ikke tilgjengelig for kontroll, og tettesjiktets tilstand kan derfor ikke vurderes nærmere. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og våtrommets alder er det knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid. Dersom det oppstår lekkasje i tettesjiktet, må våtrommet påregnes totalrenovert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, veggmontert toalett, servantskap med to servanter og opplegg for vaskemaskin.
Registrerte avvik
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, veggmontert toalett, servantskap med to servanter samt opplegg for vaskemaskin.	
Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje kan pågå skjult over tid uten å bli oppdaget, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-IU
Det er etablert en mekanisk avtrekksvifte på badet, men denne er fuktstyrt og startet ikke ved befaringen. Det bør gjøres ytterlige undersøkelser av vifte for å kontrollere om viften starter eller om den er defekt.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Vegger er oppført i mur slik at hulltaking er ikke utført.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---

6.25 Våtrom: Første etasje

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Det er ukjent når badet ble oppgradert.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Registrerte avvik	
Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg	

Oppsummering overflater	TG-2
Overflater på vegger og gulv er utført med flis.	
Det er registrert sprekker i mykfugen (silikonfugen) i overgangen mellom vegger inne i dusjonen. Slike sprekker har kun kosmetisk betydning da fugen ikke har en tettende funksjon.	

Fallforhold

Registrerte avvik	
Det er begrenset fall på gulvet utenfor dusjonen og det er ingen oppkant ved døren.	
Oppsummering fallforhold	TG-2
Det er registrert begrenset fall på gulvet utenfor dusjonen, og det mangler oppkant ved døren. Manglende fall og oppkant øker risikoen for at vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet, noe som over tid kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet er gitt tilstandsgrad 2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
-----------------	---------------------------------

Registrerte avvik	
Våtrommet har et tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Da alder og oppbygning ikke lar seg dokumentere, foreligger det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjonstid.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har et tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Da alder og oppbygning ikke lar seg dokumentere, foreligger det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende funksjonstid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Registrerte avvik	
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget systerne samt opplegg for vaskemaskin.	
Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.	

Ventilasjon

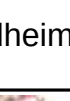
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Registrerte avvik	
Avtrekksvifte er defekt/fungerer ikke	
Oppsummering ventilasjon	TG-3
Det registreres defekt spjeld på avtrekksvifte som ikke åpner når viften starter. Dette medfører redusert eller ingen avtrekk på badet.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

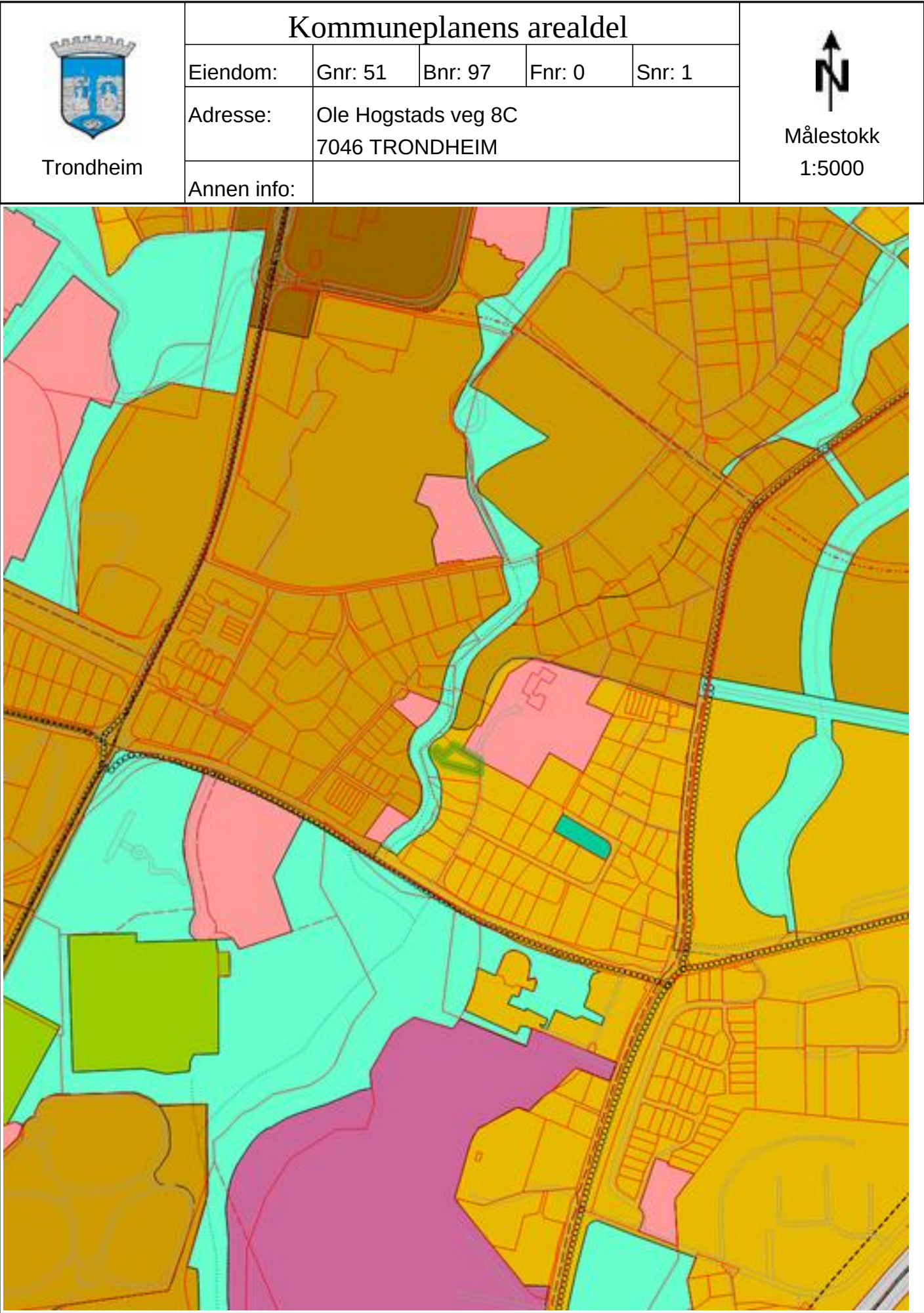
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Dusjonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning slik at det er kun ved døren det er mulig å ta hull og dette er et område som aldri eller sjelden er utsatt for vann.	

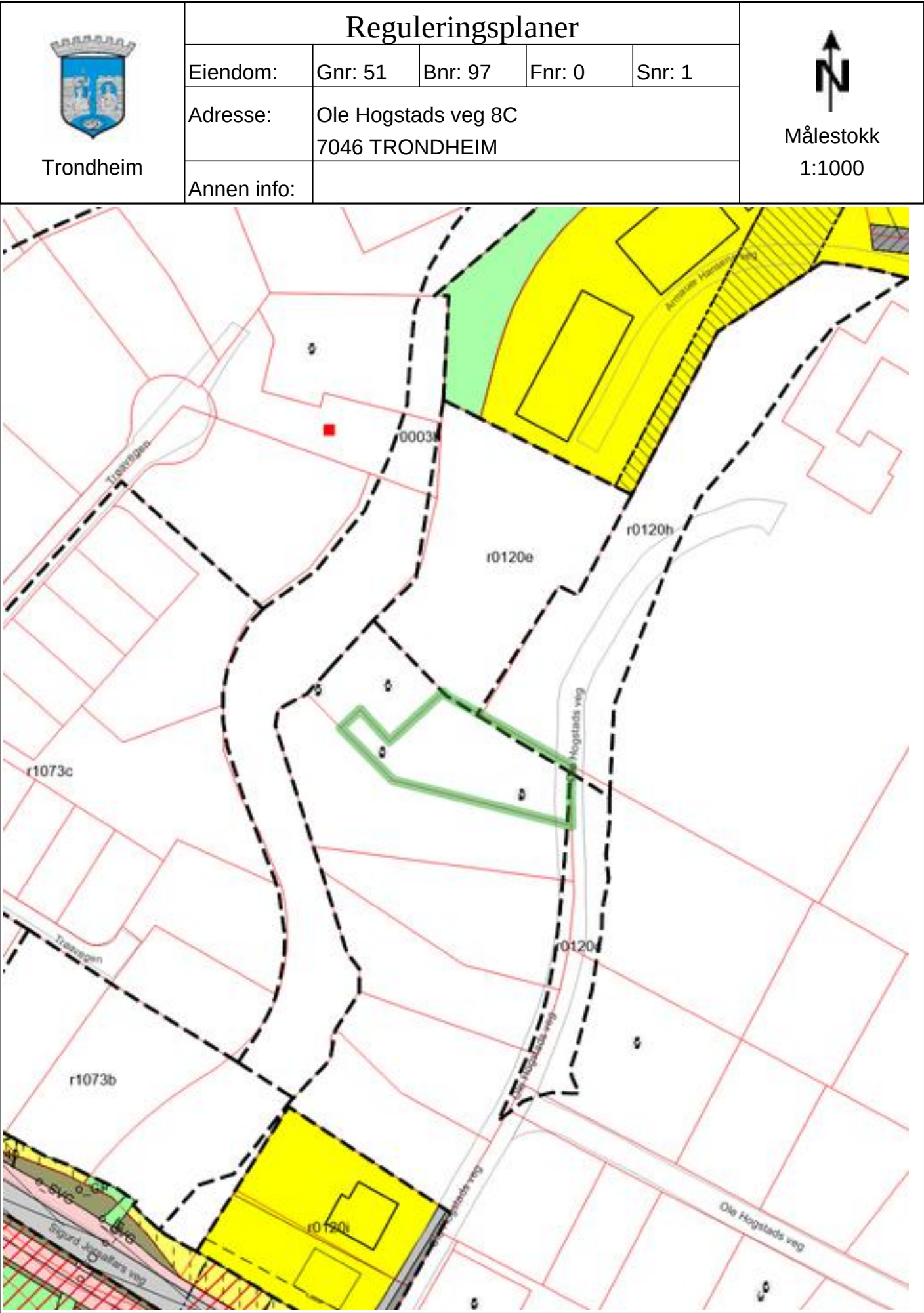
Dokumentasjon av vanntett sjikt

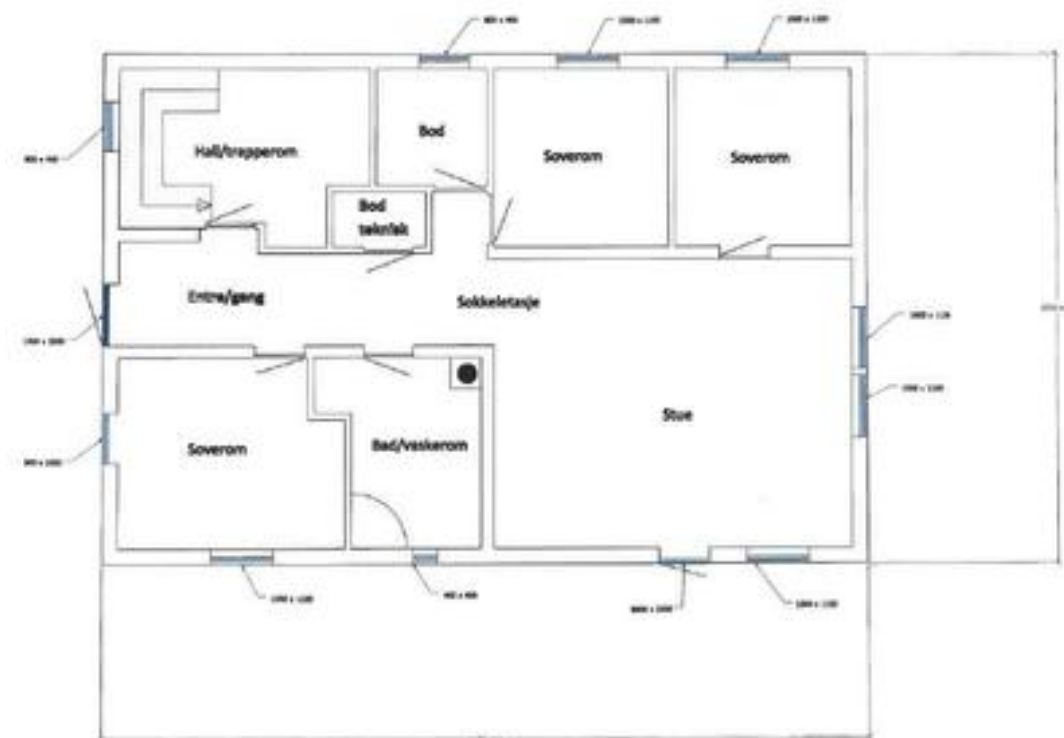
Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---

 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 97	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse: Ole Hogstads veg 8C 7046 TRONDHEIM					
	Annen info:					

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Steingjerde		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kanal og grøft		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		







E-3

NY

Vurdering/begrunnelse

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

Plassering og høydefastsettelse

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

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

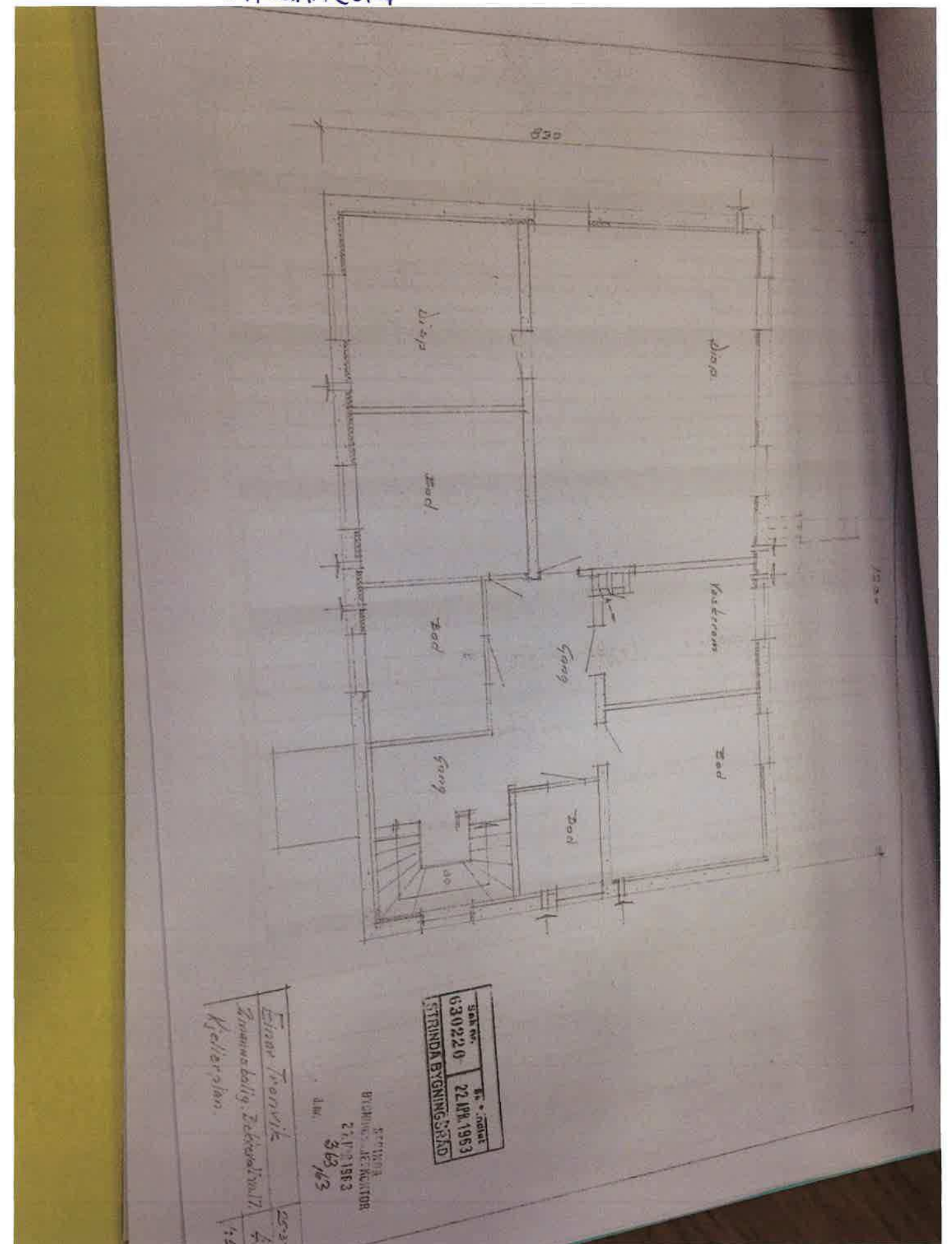
Gebyrer og avgifter

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

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

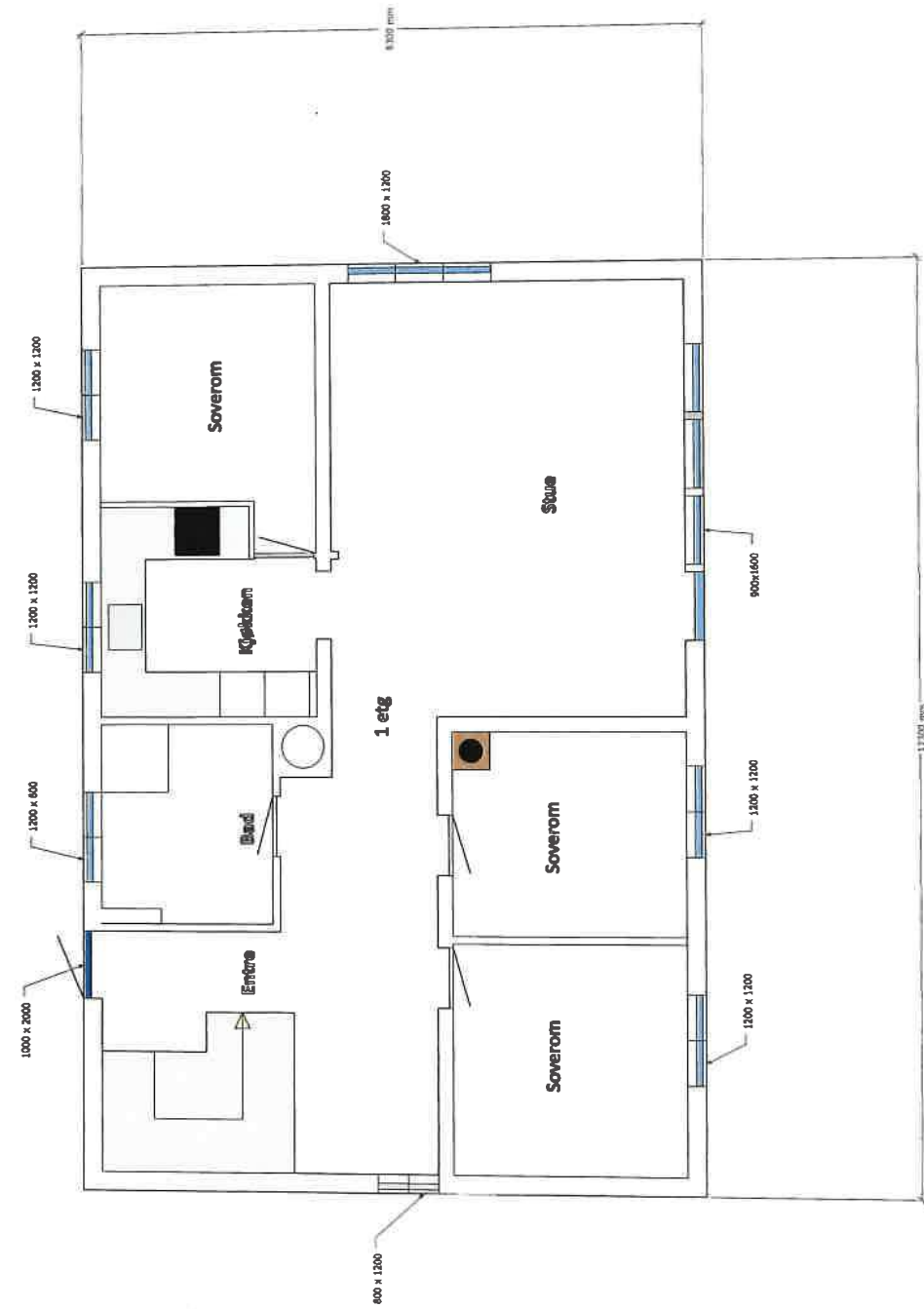
Ildsted

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



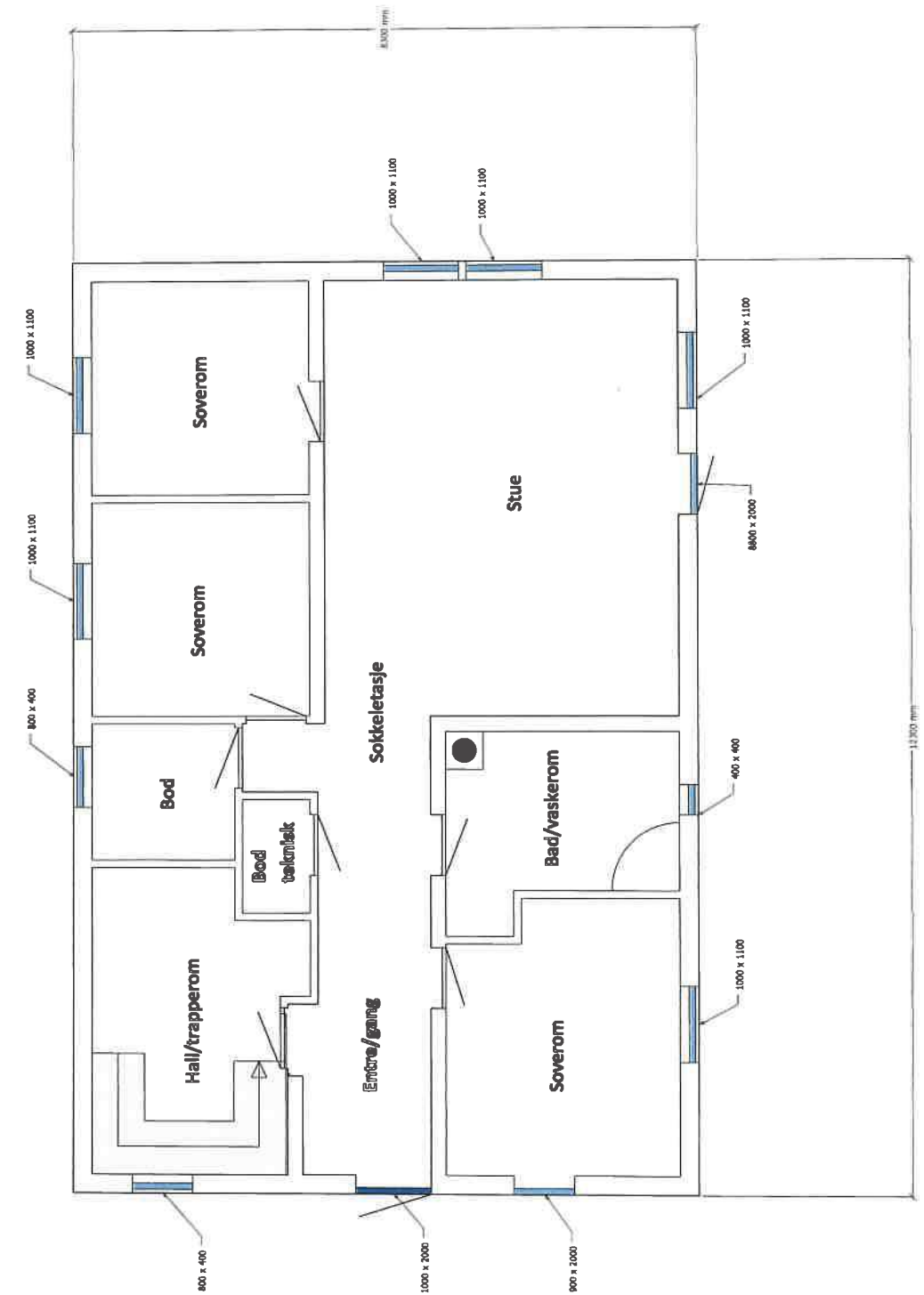
E-2

Ny

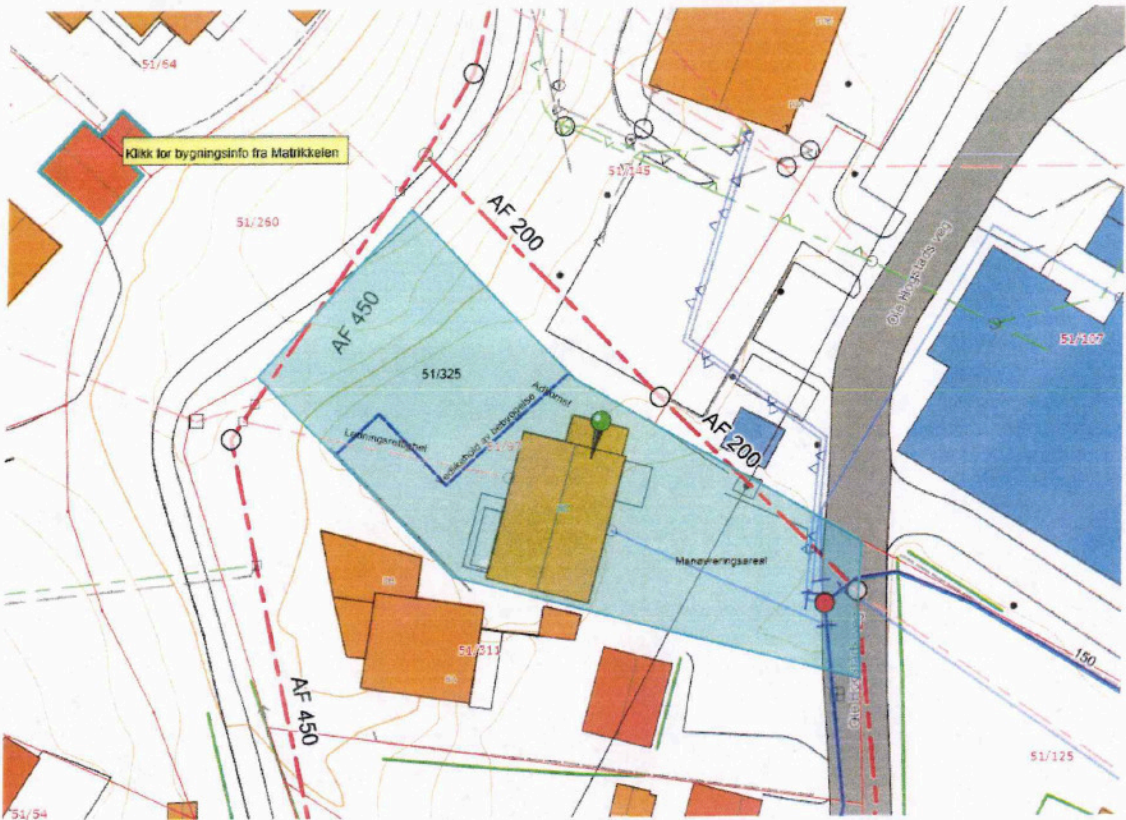


E-3

Ny







ABCHUS AS

Postboks 399
1401 SKIVår saksbehandler
Legesse Abraham GhebremeskelSaksnummer
BYGG-22/83901
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
24.09.2024**Ole Hogstads veg 8D, rammetillatelse for ny enebolig, samt opphevelse av tidligere vedtak**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 51/325/0/0, 51/325/0/0
Bygningsnummer: , 0
Ansvarlig søker: ABCHUS AS
Tiltakshaver: Jonas Meyer
Forhåndskonferanse:

Vurdert dispensasjon: PLAN Reguleringsbestemmelse § 1 - regulert husplassering

Opphevelse av tidligere vedtak

Byggesakskontoret viser til klage på vedtak med dokumentnummer BYGG-22/83901-25 i sak KLAG-24/81087.

Av forvaltningsloven § 33 fremgår det at kommunen kan oppheve eller endre sitt eget vedtak dersom klagen finnes begrunnet. Kommunen er pliktig til å foreta de undersøkelser som klagen legger til grunn.

Byggesakskontoret har, etter en grundig undersøkelse av klagen, kommet til at det var feil å ikke innhente søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 i r0120 og r0120b (regulert antall våningshus per tomt) før vedtaket ble fattet. Det var også feil å ikke behandle denne dispensasjonen i det opprinnelige vedtaket. På bakgrunn av dette oppheves den gitte rammetillatelsen med dokumentnummer BYGG-22/83901-25 i tråd med forvaltningsloven § 33 annet ledd.

Nytt vedtak fremgår i det følgende:

NYTT VEDTAK

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

bestemmelser, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

- 1.reguleringsbestemmelse § 1 - regulert husplassering

2.reguleringsbestemmelse § 2 – regulert antall våningshus per tomt

Byggesakskontoret gir tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker:

Henning Grue

Ivan Wennberg

Anton Kulyakhtin

Jonas Meyer

HGR EIENDOMSUTLEIE ANS

Lise Sørensen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 21.11.2022. Vi har mottatt suppleringer følgende datoer:

15.02.2023 – situasjonsplan, geoteknisk uttalelse, uttalelse fra Tensio

23.03.2023 – uttalelse fra Miljøenheten, avd. landbruk og naturforvaltning

12.02.2024 – ny nabovarsling

28.02.2024 – søknad om dispensasjon fra regulert plassering av hus

06.09.2024 - søknad om dispensasjon fra regulert antall våningshus per tomt

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- Søknaden gjelder:
- oppføring av enebolig BRA 104 m2

• Dispensasjon fra regulert plassering av hus

- Dispensasjon fra regulert antall våningshus per tomt

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse. Eiendommen har også et areal som er har arealformål «grønnstruktur»



Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0120b - Brøsetvegen vest, nord av Sigurd Jordsalfars v., øst av regulert skiløype, nordre del av Bekkevollvegen m.m.* vedtatt 24.10.1968. Reguleringsplanen arver bestemmelser fra r0120.



Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

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

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet både ved opprinnelig søknad, og søknad om dispensasjon fra regulert plassering av hus.

Det er kommet merknader fra følgende naboer

- Lise Sørensen og Espen Berg medeier e av gnr/bnr 51/285
- Ivan Wennberg medeier av gnr/bnr 51/273 og 51/285
- Anton Kulyakhtin gnr/bnr 51/97, Ole Hogstads veg 8C,
- HGR Eiendomsutleie ANS gnr/bnr 51/97, Ole Hogstads veg 8C
- Henning Grue eier av Trøavegen 11 A (gnr/bnr 55/9/0/1)

Nabomerknadene og søkers kommentarer til merknadene er vedlagt dette vedtaket. Nedenfor er en kort oppsummering av nabomerknadene.

Nabomerknader

Mange av nabomerknadene går ut på boligens plassering nært turstien, og dens virkning på naturopplevelsen for brukere av stien. Det argumenteres også at tiltaket vil ha negative virkninger for ville dyr, fugler og viktige trær på grønt området.

Noen av naboene mener at tiltaket er i strid med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel om byform. Naboene viser blant annet til tiltakets forhold til strøkskarakter og nærhet til grønnstruktur.

Naboene i Ole Hogstads veg 8C, mener at tiltaket ikke har forsvarlig parkering- og adkomstsløsning. Naboene krever at tiltaket har parkering- og manøvreringsareal på egen tomt.

Ivan Wennberg mener at reguleringsplaner bør oppdateres fremfor at det gis dispensasjon gjentatte ganger. Wennberg uttrykker også bekymring om den utvendige trappa med tanke på nærhet til nabogrense og utforming. Wennberg mener også at tiltaket er preget av dårlige kvaliteter med tanke på uterom, utsikt og sjenerende innsyn fra forbipasserende.

Byggesakskontorets vurdering av nabomerknadene

Mange av naboene er kritiske til plassering av bolighuset nært turstien, og mener at dette vil ha negative virkninger både på naturopplevelsen, ville dyr, fugler og viktige trær på grønt området. I den forbindelse har Byggesakskontoret innhentet Klima- og miljøenhetens uttalelse om planlagt bolig i forhold til økologiske funksjonene i dette grøntdraget. Klima- og miljøenheten motsetter seg ikke planlagt plassering av boligbygg, men gir råd at det må tas vare på eksisterende trevegetasjon og at det ikke gjøres inngrep som medfører at alt av trær og vegetasjon innenfor grønnstrukturen forsvinner (se vedlagt uttalelse).

Når det gjelder merknadene om plasseringen av bolig nært bekkedalen, og forhold til bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel om byform og strøkskarakter, vil vi vise til at eiendommen hovedsakelig er regulert til boligformål. Verken gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel gir byggegrense mot grøntdraget. Vi vil også vise til at det er gitt

dispensasjon fra KPAs arealformål «grønnstruktur» i forbindelse med opprettelse av boligtomta. I den forbindelse ble det presisert at beregning av uterom ikke inkluderer arealer regulert til grønnstruktur. Naboene argumentere at ingen av boliger langs bekkedalen ligger så nært turstien som huset i denne planen. Vi vil i den sammenheng vise til at bygget plasseres 4,1 – 4,4 meter fra grønnkorridoren. Temakartet for grønne korridorer viser at det er flere eiendommer med tilsvarende avstand langs grøntdraget. Temakartet viser også at det er boliger som har kortere avstander mot grønnkorridoren enn planlagt bygg (se kart utsnitt under). Derfor mener Byggesakskontoret ikke at planlagt bygg bryter med strøkskarakteren med tanke på avstand mot grøntdraget.

Vi mener at ansvarlig søker har tatt hensyn til grøntdraget og har plassert bygget på 4,1 – 4,4 meter fra eiendomsgrensen mot grøntdraget. Videre mener vi at prosjektet er lite dominerende og ikke bryter visuell orden i bebyggelsen.

Byggesakskontoret mener at prosjektet kan medføre redusert vegetasjon på eiendommen, og dermed redusert naturopplevelse. Vi ber at ansvarlig søker tar Klima- og miljøenhetens råd til etterretning, og bevarer mest mulig vegetasjon. Dette vil føre til at områdets karakter opprettholdes og skjerme boligens uterom fra innsyn fra forbipasserende.



Ved opprettelse av nye eiendommer eller oppføring av nye boliger må kommunen kreve at den nye eiendommen/boenheten har direkte adkomst fra offentlig vei, eller dokumentasjon på tinglyst adkomstsrett, dersom adkomst skal skje via en annen eiendom. I delesaken har daværende eiere av gnr/bnr 51/97 seksjon 1 og 2 gitt gnr/bnr 51/325 (byggetomta) rett til adkomst. I delevedtaket er ble det satt vilkår om at det tinglyses atkomst og manøvreringsareal til ny parsell over gjenværende parsell (gnr/bnr 51/97). I forbindelse med byggesaken har ansvarlig søker levert inn tinglyst dokument som viser at gnr/bnr 51/325 har rett til atkomst og manøvrering på gnr/bnr 51/97. Vi mener derfor at søker har sannsynliggjort at tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Det vises til pbl. § 21-6.



Adkomstveien er noe smal ved hushjørnet, men vi mener at 3,8 meter er tilstrekkelig bredde med tanke på personbil.

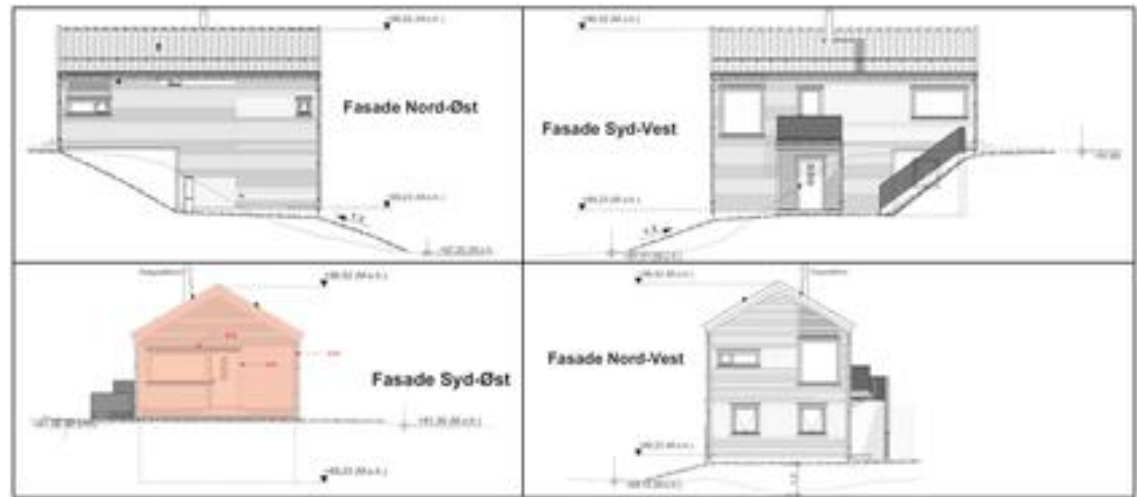
Noen av naboene har bekymringer for boligens tilgjengelighet for brannbil. Ifølge Trøndelag brann- og redningstjenestes veileder er kravet til minimums bredde på 3,5 meter. Dette er avhengig av andre kriterier som svingradius, stigningsforhold osv. Selv om adkomstveien har tilstrekkelig bredde i forhold til kravet, kan det ikke konkluderes at veien kan brukes av en brannbil uten at dette er prosjektert med tanke på øvrige kriterier enn bare bredde. Vi vil imidlertid vise til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 når det gjelder boligens tilgjengelighet for brannbil. Ifølge veileder til denne bestemmelsen kan det aksepteres avstand på inntil 50 meter for mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Boligen ligger innenfor 50 meters rekkevidde fra fellesinnkjørselen. Derfor vurderer vi at bygget er tilgjengelig for brannbil.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet gjelder oppføring av enebolig i 2 etasjer. Boligen har hovedinngang i underetasjen fra sør. Derfor planlegges det utvendigtrapp med støttemur.

Eiendommen har adkomst fra øst over Ole hogstads veg 8C iht. til tinglyst adkomstsrett.

Det søkes også om oppføring av frittliggende sportsbod som plasseres sørvest på eiendommen. Boligen skal ha saltak og liggende trekledning (se tegninger nedenfor).



Grunnforhold

Foreliggende geoteknisk uttalelse konkluderer med at tiltaket er gjennomførbart, men sier at løsningsforslag og kostnad vil variere mye basert på avdekkede grunnforhold under videre utredning av områdestabilitet.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer vi at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur - eller miljøforhold er ivaretatt, jf. pbl § 28-1. Det forutsettes at anbefalingene fra notatet følges og nødvendig detaljprosjektering og andre tiltak belegges med ansvar.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1. reguleringsbestemmelse § 1 - regulert husplassering

2.reguleringsbestemmelse § 2 – regulert antall våningshus per tomt

Søkers argumentasjon

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 - regulert husplassering

«Hensynet til bestemmelsen om å tillegge reguleringsplankartet status som bebyggelsesplan er å styre utbygging og fortetting i tråd med opprinnelige planer for området. Plankartet for området viser store tomter og stor åpenhet mellom boligene. Plankartet ble vedtatt i 1968 og boligpolitikk og ønske om fortetting har endret seg vesentlig siden den gang.

Flertallet av eiendommene i planområdet er delt opp og bebygget langt utover den bebyggelsen som kartet viser, og i delevedtak i 2020 ble det gitt dispensasjon fra delelinjer i kartet, med tanke på fremtidig boligbygging.

Dette er i tråd med politiske føringer om fortetting i eksisterende boligområder fremfor utbygging av nye områder. Omsøkt bolig samsvarer med godkjent deling og bygging tillatt i området over lengre tid, og tilsidesetter ikke hensynet til bestemmelsene i vesentlig grad.

Fordelen med omsøkte dispensasjon er at eiendommen kan utvikles som forutsatt i delevedtaket og i tråd med ønske om fortetting i sentrale områder.

I en helhetlig vurdering mener vi at fordelene er klart større enn ulempene, og at hensynet bak bestemmelsene det dispenserer fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket anses kun å ha positiv innvirkning på «helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.» På angitt grunnlag, men vi at det foreligger langt flere fordeler enn ulemper til tiltaket, noe som vektlegger positivt for dispensasjon, jf. Plan- og bygningslovens § 19-2.»

2. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 – regulert antall våningshus per tomt

Ansvarlig søker gir følgende argumenter for dispensasjon fra regulert antall våningshus per tomt:

- Plankartet fra 1968 er utdatert, og dagens boligpolitikk ønsker fortetting.
- Flertallet av eiendommer i området er allerede delt opp og bebygget utover det plankartet viser, og det er gitt dispensasjon fra delelinjer tidligere.
- Eiendommen kan utvikles som forutsatt i delevedtaket for opprettelse av tomta og i tråd med ønske om fortetting.
- Tiltaket er i tråd med politiske føringer om fortetting i eksisterende boligområder.

Byggesakskontorets vurdering av søknaden om dispensasjon

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

1. Vurdering av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 - regulert husplassering

Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

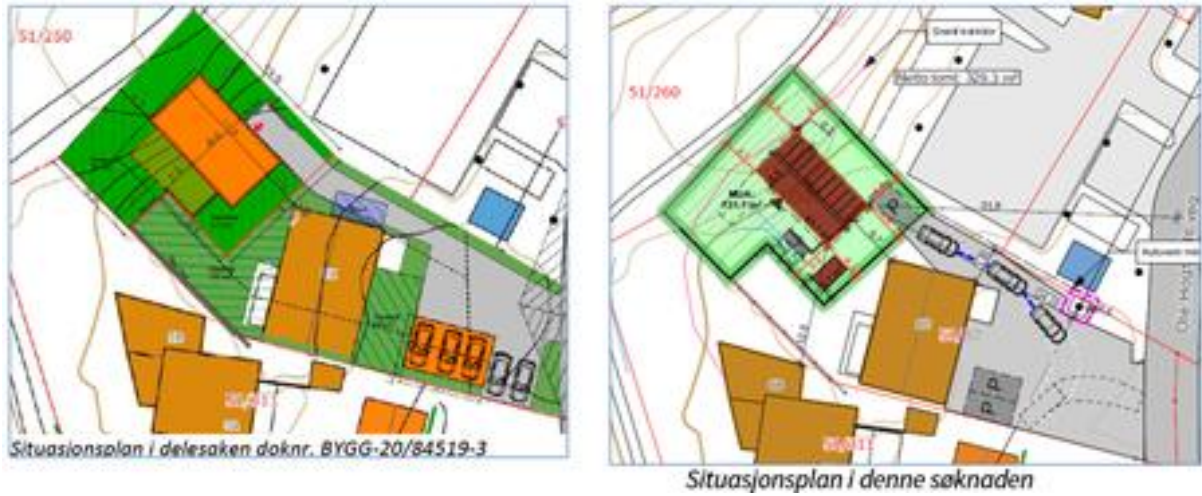
Reguleringsbestemmelsen tolkes dithen at omrisset av bygningskroppen som fremgår av plankartet, er regulert plassering. Det må derfor søkes om dispensasjon fra regulert plassering, da den omsøkte eneboligens plassering ikke samsvarer med bygningsomrisset.

Bestemmelse om utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense skal sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse og utbygging, i tråd med samfunnets behov. Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. Bestemmelsene skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, sammenhengende grøntarealer og sikre at naboers lys- og utsiktsforhold ikke forverres i vesentlig grad. Videre har bestemmelsene til hensikt å ivareta vegsystemet og trafikken med hensyn til blant annet vedlikehold og sikkerhet, inkludert krav til frisikt.



Utklipp fra plankart

Plankartet viser ikke bebyggelse på omsøkt eiendom, og plassering av ny bolig på tomta strider med bestemmelsen. Men reguleringsplanen er vedtatt på et tidspunkt da tomtene var større, og tomteutnyttelsen var lavere i forhold tomteutnyttelse som er ønsket av dagens fortettingspolitikk. Når eksisterende boområder i dag fortettes, er det i stor grad kommuneplanens arealdel som er styringsverktøy for vurdering av denne type dispensasjoner. Tomta ble opprettet i 2020 etter dispensasjon fra samme bestemmelse. I den forbindelse ble det vurdert at tomta er bebyggbar med minst en boenhet og at KPAs krav til uterom og parkering blir oppfylt. Vurderingen var basert på et større boligomriss sammenlignet med omrisset som det søkes om i denne søknaden. Se sammenligning under.



Kommunens fortetningspolitikk er ikke endret siden tomta ble opprettet i 2020, og utbygging av tomta med et byggverk av mindre omfang, sammenlignet med det som ble lagt til grunn for godkjenning av boligtomta, vurderes som akseptabel. Selv om tiltaket vil føre til økt utnyttelse av eiendom ved reguleringstidspunkt, mener vi at tomta vil ha tilfredsstillende parkeringsdekning og uteoppholdsarealer med gode kvaliteter jf. KPAs § 14.1 og § 30. I delesaken ble det vist til at tomta omfatter en liten del av grønnstruktur. Det er gitt dispensasjon fra arealformålet grønnstruktur i KPA, og det ble presisert at beregning av uterom ikke inkluderer arealer regulert til grønnstruktur.

Søknaden om dispensasjon fra regulert plassering av bygg inkluderer støttemur og trapp i terreng i form av trinn som følger terrenget. Trappa og støttemuren utføres i betong, og dermed vil dette ikke være fare for brannsmitte. Vi mener heller ikke dette vil være ulempe for terreng og omgivelsetilpasning, ettersom tiltaket følger terrenget.

Tiltakets plassering og utforming medfører ikke etter vår vurdering vesentlige ulemper for naboeiendommen eller omgivelsene. Videre mener vi at prosjektet er lite dominerende og ikke bryter visuell orden i området. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø. Vi vurderer at utbygging av tomta bidrar positivt til kommunens fortetningspolitikk, uten at det er til stor ulempe for naboene.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra regulert plassering bygg.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 – regulert plassering av bygg.

2. Vurdering av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 – regulert antall våningshus per tomt
Bestemmelsen om regulert antall våningshus per tomt har sammenfallende hensyn med regulert plassering av bygg, og skal ivareta hensynet for forsvarlig tomteutnyttelse.

Det er sant at belastningen på eiendommen og omgivelsene er større ved omsøkte fortetting sammenlignet med situasjonen på reguleringstidspunkt. I midlertid mener vi at reguleringsplanen var vedtatt på tidspunkt da boligeiendommer var større og tomteutnyttelsen var lavere

sammenlignet med tomteutnyttelse som er vanlig i dag. I og med at tomta er vurdert bebyggbar i delesaken, mener vi at oppføring av en bolig bygg på tomta anses som realisering av boligtomtas formål.

På samme måte som vurderingen av dispensasjon fra regulert plassering av bygg, mener vi at tomta har tilstrekkelig areal og vil oppfylle KPAs krav til uterom og parkering. Ny bolig betyr økt belastning for omgivelsene. Imidlertid mener vi at omgivelsene og vegsystemet kan tåle økt belastning som følge av én boenhet.

Dispensasjon fra bestemmelsen vil gi tiltakshaver mulighet til økt utnyttelse av eiendommen i samsvar med kommunens fortetningspolitikk.

Ut fra vurderingen over mener Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra regulert antall våningshus.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 - antall våningshus per tomt.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

Plassering og høydefastsettelse

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-11 Dispensasjon - 1 stk.

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

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

Videre oppfølging

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier ([Kommunalteknikk](#) for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Ildsted

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

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

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

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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



Energiattest



Adresse Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-343442
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182253391
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 97
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 185,0 m²	Oppvarmet bruksareal 185,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 227,70



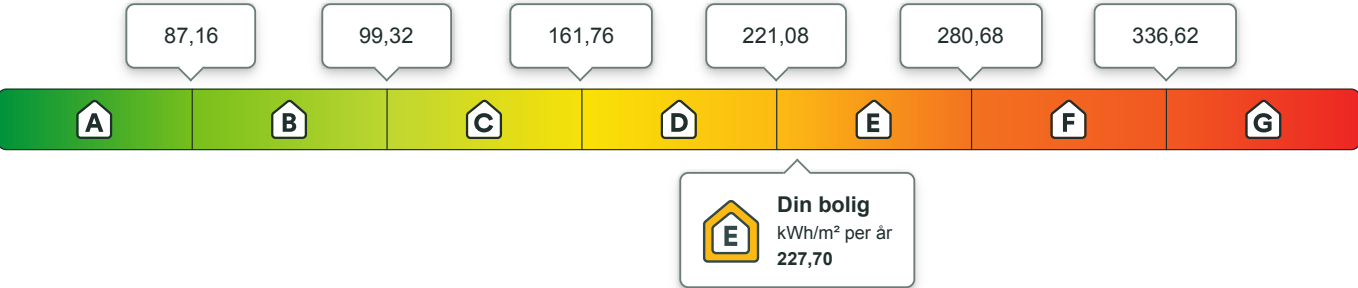
Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 43 642,09	kWh/m² per år 235,90
-------------------------	-------------------------

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM

Detaljer

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

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



Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: 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 13: 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 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: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

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 nærområdet

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

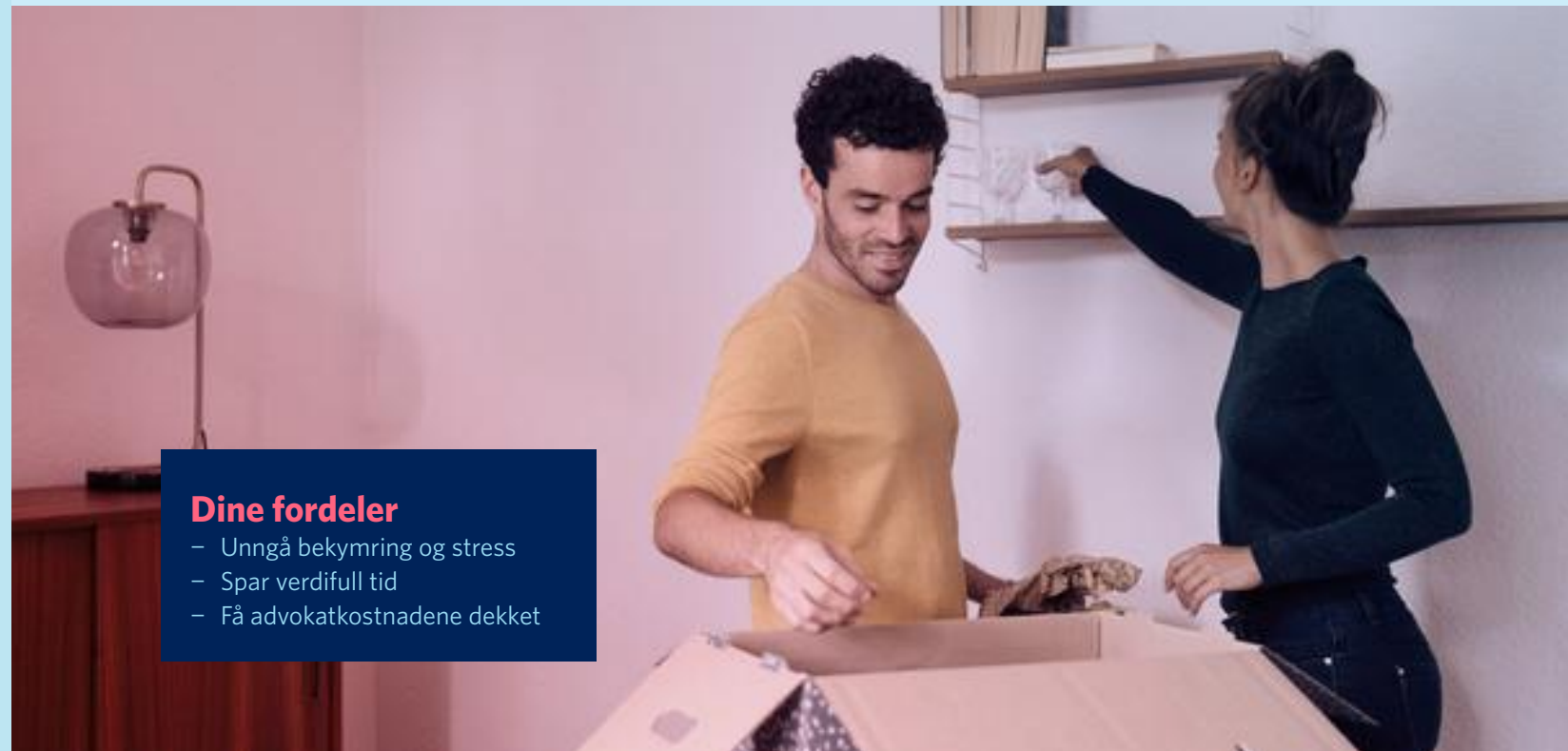
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

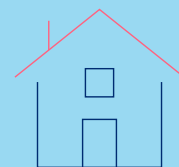
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
 E-post: trondheim@handelsbanken.no
 Tlf. 73 83 30 00

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Ole Hogstads veg 8C, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 51, bnr. 97, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260413
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.

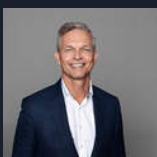
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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