

# PROAKTIV



BRUNDALSGRENDA 1



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## BRUNDALEN/ CHARLOTTENLUND

Særdeles romslig og innbydende enebolig med utleiedel. Solrik og skjermet tomt på 1377kvm. Umiddelbar nærhet til skole.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Brundalsgrenda 1, 7058  
CHARLOTTENLUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 16, bnr. 62, i Trondheim  
kommune

**Prisantydning:** 10.950.000,-

**Omkostninger:** 292.740,-

**Totalpris:** 11.242.740,-

**Kommunale avgifter:** 38.296,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1974

**Rom/soverom:** 9/6

**BRA:** 295 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 262 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje, carport og  
biloppstillingsplasser på tomten. Det er  
også etablert ladepunkt for elbil.

**Tomt:** 1377 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: GUL D.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om  
boligen

20

Boligen i bilder

56

Planskisser

60

Kjerneinformasjon

66

Vedlegg

130

Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne.»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Opplevs seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde.»

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

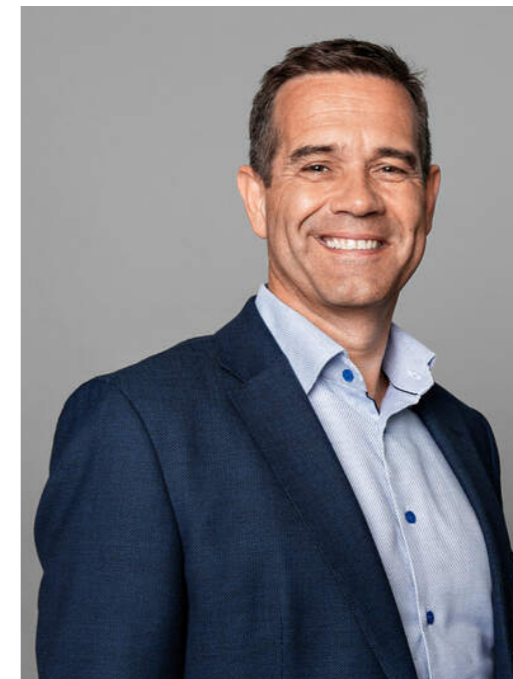
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

“Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre.”

Megler: Tore Resell



**MEGLER**

**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler

**Mobil:** 97 05 92 22

**E-post:** Tore@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Trondheim Sentrum

**Telefon:** 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt. Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»

## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# BRUNDALEN

*Kommune: Trondheim / Område: Charlottenlund*

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

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Brundalen/Charlottenlund. Området er særlig populært blant barnefamilier, med trygge omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og kort vei til det meste av hverdagslige behov. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som både sentrum, servicetilbud og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

Eiendommen ligger svært godt til for familier med barn, med umiddelbar nærhet til skole, barnehager og flere leke og aktivitetsområder. Brundalen barneskole ligger like ved boligen, og både ungdomsskole og videregående finnes innen komfortabel gangavstand. Området byr også på et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Brundalen Linje 14, 102	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 🚶 4.4 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚶 7.4 km
✈️ Trondheim Værnes	27 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	13 min 🚶 1.1 km
Rema 1000 Charlottenlund PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## VARER/TJENESTER

📦 Grilstadporten kjøpesenter	7 min 🚶
📦 Vitusapotek Ranheim	7 min 🚶

## SPORT

🏃 Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 0.1 km
🏃 Brundalen videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	4 min 🚶 0.4 km
🏃 EasyFit Brunstad	13 min 🚶
🏃 TrenHer Angelltrøa	19 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Audi Møller Bil Trondheim	18 min 🚶
-----------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nærområdet er kjent for sine flotte friområder og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til Estenstadmarka og Strindamarka, som byr på et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og naturopplevelser for hele familien. Her finner man også idylliske vann og tjern, akebakker om vinteren og populære utfartssteder som Estenstadhytta.

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

For den aktive finnes et bredt tilbud innen idrett og fritidsaktiviteter i nærområdet, blant annet fotball, håndball, ski og friidrett. Flere isportsanlegg ligger i kort avstand fra boligen.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med flere dagligvarebutikker i nærområdet, samt kort kjøreavstand til større kjøpesentre som Sirkus Shopping og City Lade. Området gir en fin kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter.

I tillegg er det kort vei til sjø og flotte turmuligheter langs fjorden. Både Grilstad Marina, Ladestien og flere populære badeplasser ligger innen kort kjøreavstand og gir gode muligheter for rekreasjon gjennom hele året.



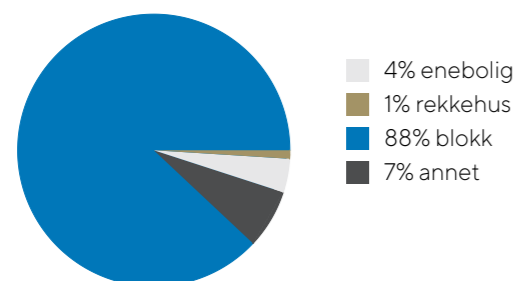
### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Brundalen/Charlottenlund hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.

### Adkomst

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

### BOLIGMASSE



### SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	5 min 0.4 km
Cissi Klein videregående skole	8 min

### BARNEHAGER

Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 1 km



# VELKOMMEN TIL BRUNDALSGRENDA 1A

Vi starter utendørs - Hagen er stor og pent opparbeidet og byr på flere solrike uteområder. Tomten er inngjerdet, noe som gir skjermede og trygge omgivelser.



## **Parkering**

Garasje, carport og biloppstillingsplasser på tomten. Det er også etablert ladepunkt for elbil.

## **Tomtestørrelse**

1377 kvm.

## **Beskrivelse av tomt**

Selveier tomt.

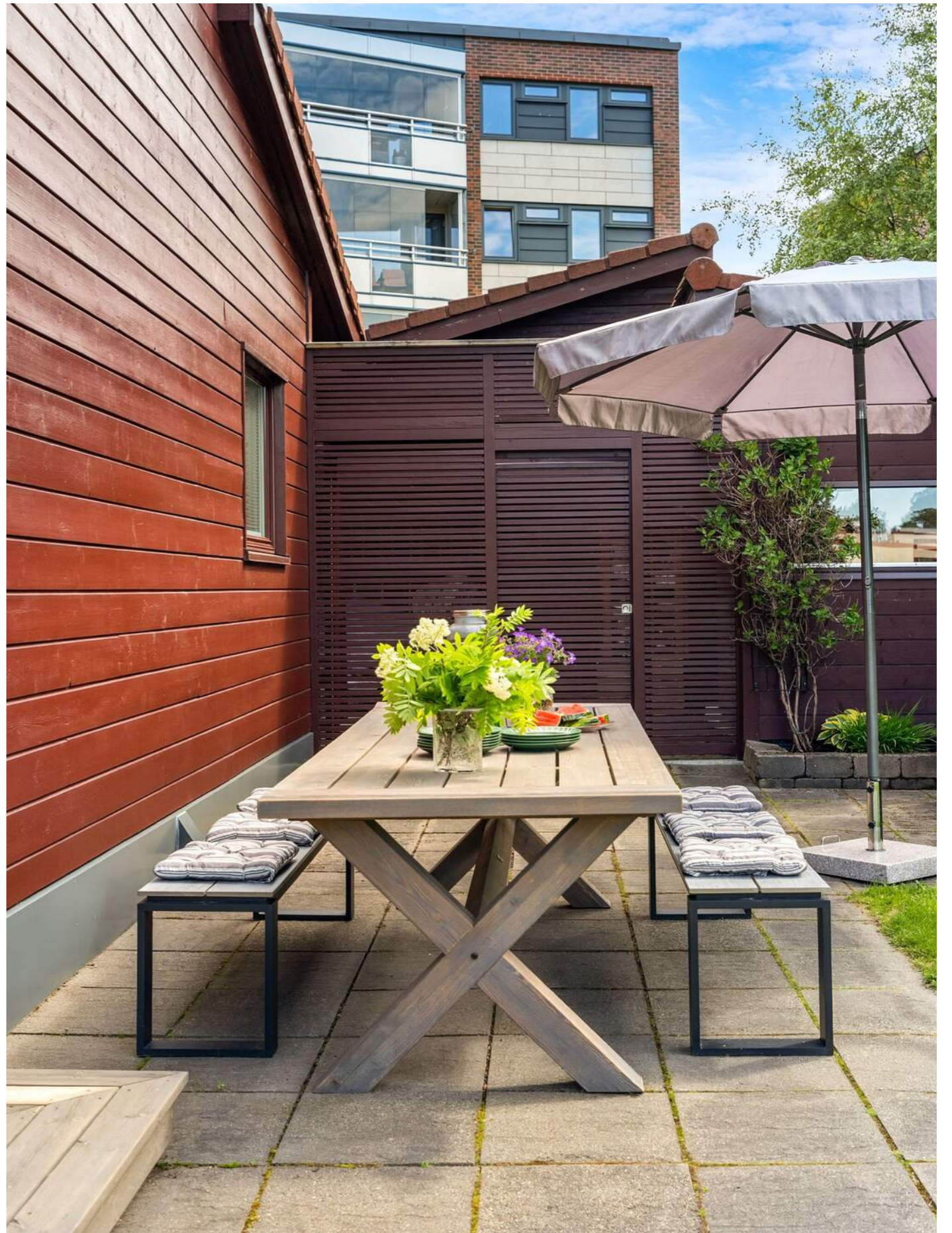
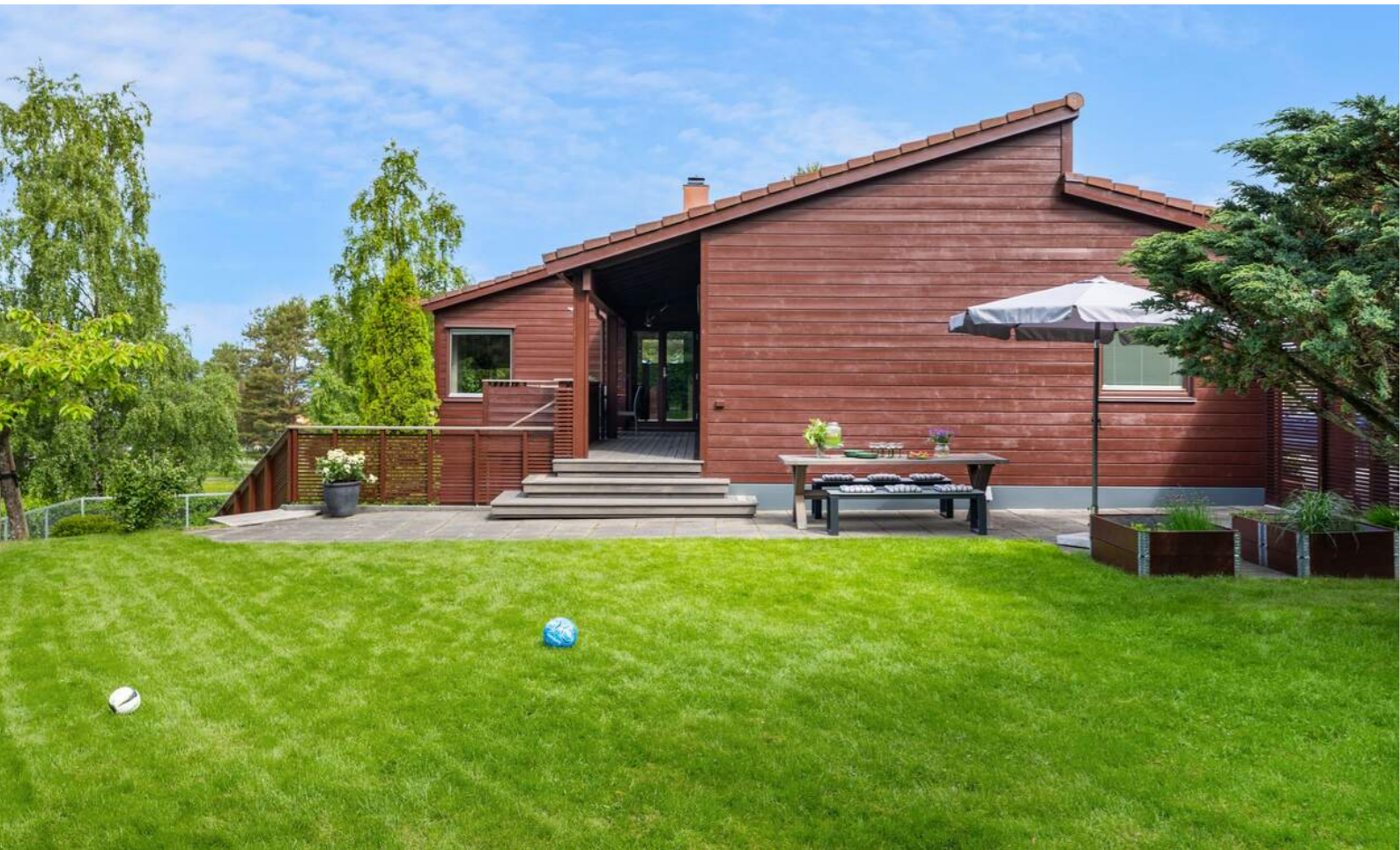
## **TAKST OG TILSTAND**

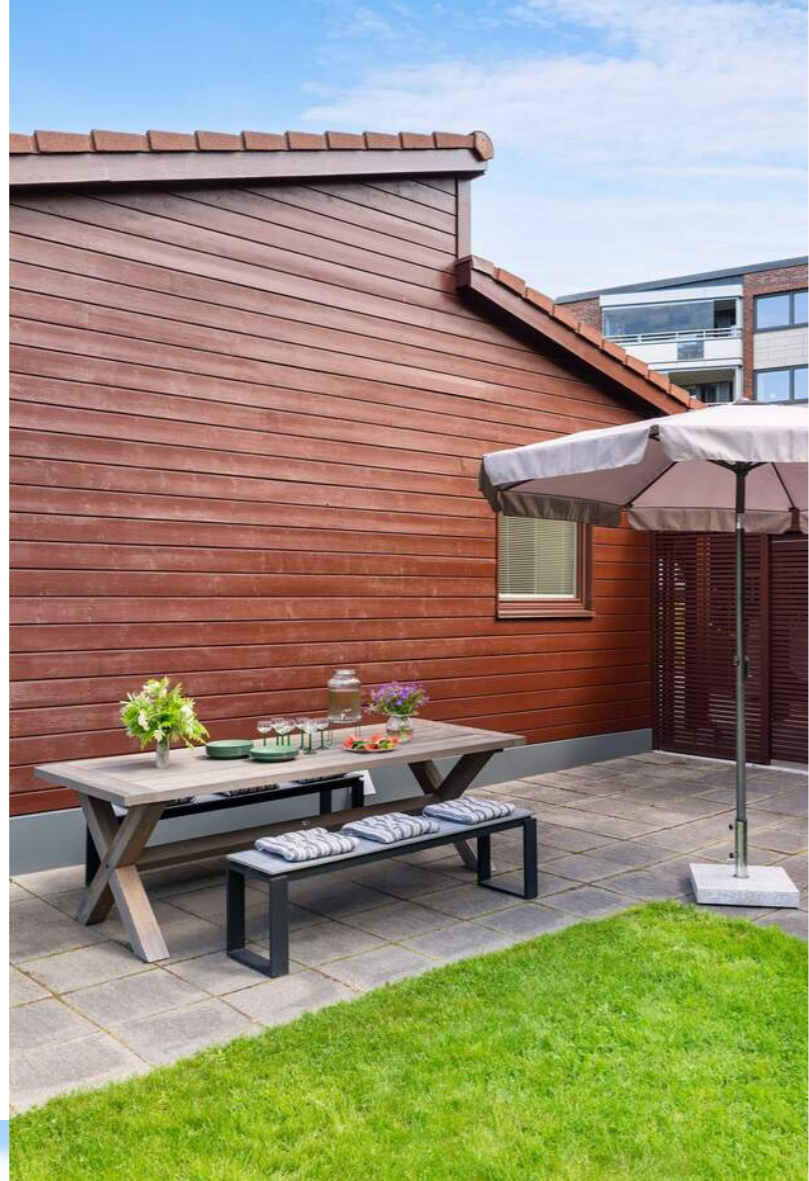
## **Byggemåte**

Grunnmuren er oppført i lecastein eller lignende. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pultaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## **Bygningssakskyndig**

Tommy Sandersen (befaringsdato: 04.05.2026).







# 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 Tore Resell har gleden av å presentere en arkitekttegnet enebolig med attraktiv beliggenhet på Brundalen/Charlottenlund. Boligen fremstår som romslig og innholdsrik og har en svært god og familievennlig planløsning.

Eiendommen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt på hele 1377 kvm, med en rolig og skjermet plassering uten gjennomgangstrafikk. Tomten grenser mot friareal og byr på flere hyggelige soner for både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster. Innkjørselen er asfaltert og har gode parkeringsmuligheter med både garasje og carport. Det er også flere biloppstillingsplasser på tomten og ladepunkt for elbil. I tilknytning til garasjen er det en åpen bod med plass til sykler i tillegg til en bod med god lagringsplass. Det er også montert utvendig vannuttak som er praktisk til blant annet bilvask og hagearbeid.

Boligen ønsker deg velkommen i en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og skyvedørgarderobe med speilfronter. Rommet har flislagt gulv og er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fra entréen er det også hendig adgang til et toalettrom.

Stuen fremstår som lys og innbydende og får rikelig med naturlig lysinnslipp fra vindusflater i flere himmelretninger. Rommet har også en god takhøyde som sammen med store vindusflater gir en luftig romfølelse. Videre er det god plass til både sofagruppe og mediemøblement og rommet er utstyrt med varmepumpe og en vedovn fra Scan.

Boligens naturlige samlingspunkt er det romslige oppholdsrommet på ca. 40 kvm som kombinerer spiseplass og kjøkken. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som legger til rette for hyggelige stunder med familie og venner. Herifra er det også utgang til en takoverbygget balkong på 4 kvm med kveldssol.

Kjøkkenet har en flott innredning med grå over og underskap, og en funksjonell U-løsning som gir rikelig med skap og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og platetopp med gassbluss, noe som appellerer til den matinteresserte. I direkte tilknytning ligger et praktisk vaskerom/grovkjøkken med vannbåren gulvvarme og flislagt gulv. Rommet er innredet med kjøleskap og tørkeskap og har god lagringsplass.

Fra oppholdsrommet er det trapp opp til loftsetasjen som i dag benyttes som kontor. Herifra har man også tilgang til to kneloft med god oppbevaringsplass. Ønsker man en mer åpen forbindelse mellom stue og loftsetasjen, kan veggen tas bort.

Fra oppholdsrommet er det også utgang til en herlig balkong på 21 kvm med videre adgang til hagen. I hagen er det etablert en flott uteplass belagt med steinheller. Her er det også etablert parsellkasser hvor det er plantet gressløk og urteplanter.

I hovedetasjen finner man tre gode soverom på henholdsvis ca. 11,5 kvm, 8,5 kvm og 8,5 kvm. Et av soverommene benyttes i dag som garderoberom. Rommene fremstår lyse og trivelige, med plass til seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Det største av soverommene har vannbåren gulvvarme.





Badet i hovedetasjen er delikat utført med lyse fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, bidé og dobbelservant. Downlights i himlingen, vannbåren gulvvarme og håndkjetørker bidrar til høy komfort. Badet har også en skyvedørgarderobe som gir praktisk oppbevaringsplass.

I sokkeletasjen møter man et romslig allrom som i dag benyttes som TV-stue. Etasjen inneholder videre to soverom på ca. 11 kvm og 8,5 kvm, hvor det minste i dag benyttes som oppbevaringsrom/treningsrom. Soverommene i sokkeletasjen har vannbåren gulvvarme, noe som gir god komfort. Badet i denne etasjen holder en gjennomgående god standard og er innredet med servant, håndkjetørker, vegghengt toalett og badekar. Lyse fliser og downlights skaper et stilrent og behagelig uttrykk.

Sokkeletasjen har også et teknisk rom med gode lagringsmuligheter, samt et praktisk vaskerom med flott innredning, servant og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Som ekstra verdi for eiendommen er det en utleiedel som er adskilt fra hovedboligen og som har egen adresse (Brundalsgrenda 1B). Utleiedelen består av stue, kjøkken, soverom, bad, terrasse og parkeringsplass. Den er per i dag utleid, noe som sikrer gode og attraktive leieinntekter.



### Areal

Hovedbygg

Bruksareal:  
Sokkeletasje  
BRA-i: 122 kvm  
Total BRA: 122 kvm

1. etasje  
BRA-i: 125 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 130 kvm

Loftsetasje  
BRA-i: 15 kvm  
Total BRA: 15 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Sokkeletasje: 9 kvm  
1. etasje: 25 kvm

Garasje med bod

Bruksareal:  
BRA-e: 28 kvm  
Total BRA: 28 kvm

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

### Ikke målbare arealer

Deler av arealet i loftsetasjen er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Loftsetasjen har et samlet gulvareal på 19 kvm, hvorav 4 kvm er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) og ikke medregnes som målbart areal.

### Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (13) stk. TG2 og (4) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Grunnmur og fundament: riss sprekker i grunnmur på soverom i sokkel.
- Vinduer og dører (eldre): 2 vinduer fra byggeåret i bod har oppnådd en høy alder.
- Takkonstruksjon og loft: deler av ventilasjonsrør på kaldloft er ikke isolerte.

- Taktekking: det er registrert mose på taktekkingen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: det er registrert lokale skjevheter og avvik som overstiger standardens krav til godkjente måleavvik.
- Toalettrom: rommet har kun naturlig ventilering.
- Avløpsrør: deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: deler av vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Varmepumpe: garantitiden er oversteget.
- Vaskerom 1. etasje (overflater): tettesjikt ved dør er lavere enn referansenivået.
- Vaskerom 1. etasje (ventilasjon): rommet har kun naturlig ventilering.
- Bad utleiedel (membran, tettesjikt og sluk): tettesjikt har oppnådd en alder med økt risiko for lekkasje, samt at det ikke er synlige mansjetter/tettesjikt ved rørføringer i gulv.
- Bad utleiedel (ventilasjon): det er manglende tilluft ved dør.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Vannbåren varme: ustabilitet i deler av anlegget med ukjent årsak.
- Vaskerom 1. etasje (fukt): manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.
- Bad sokkel (fukt): manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.
- Bad utleiedel (fukt): manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.

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



### Oppvarming

Vannbåren varme (gulvvarme og radiatorer), elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

### Info strømforbruk

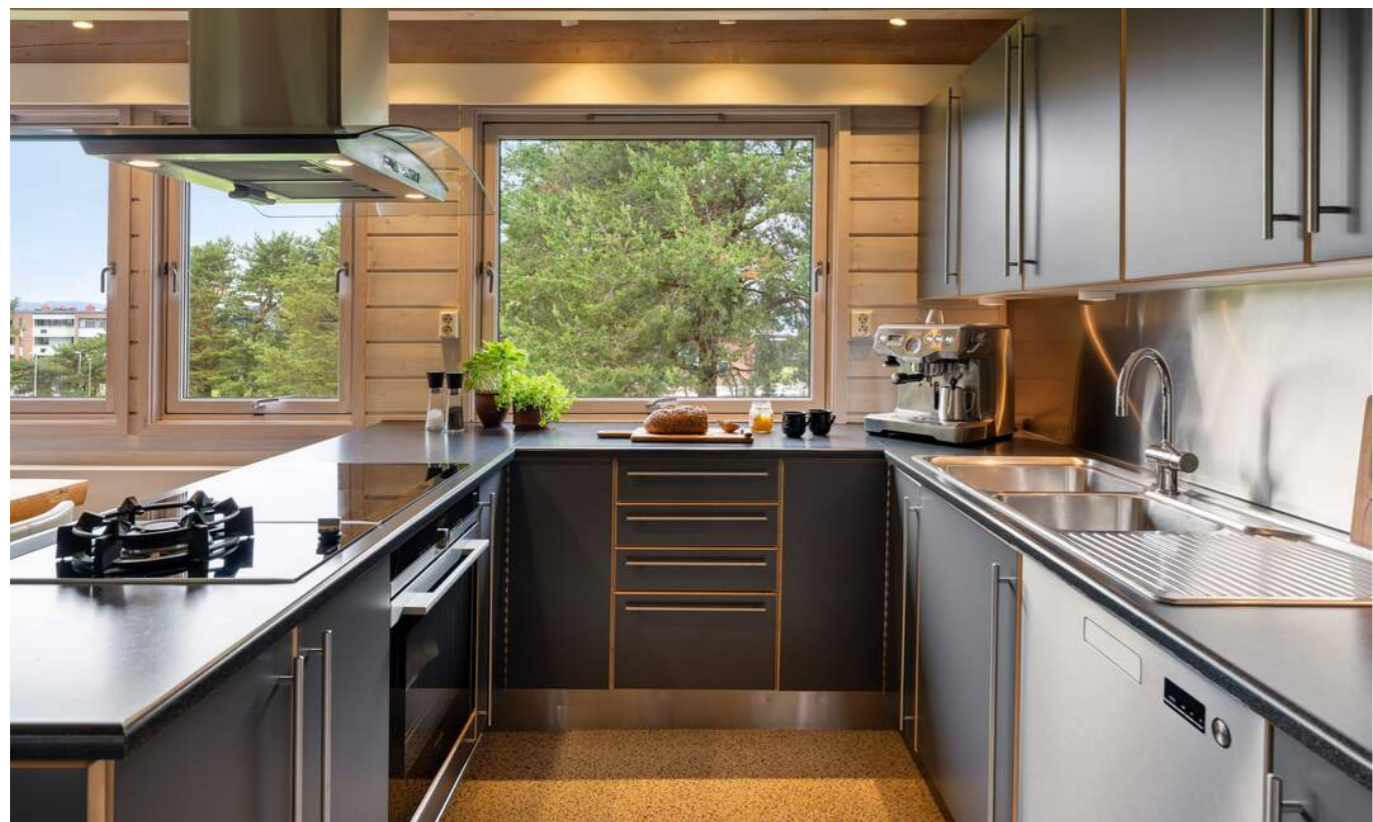
Selger opplyser om at strømforbruk utgjør omlag 22 660 kWh i året.

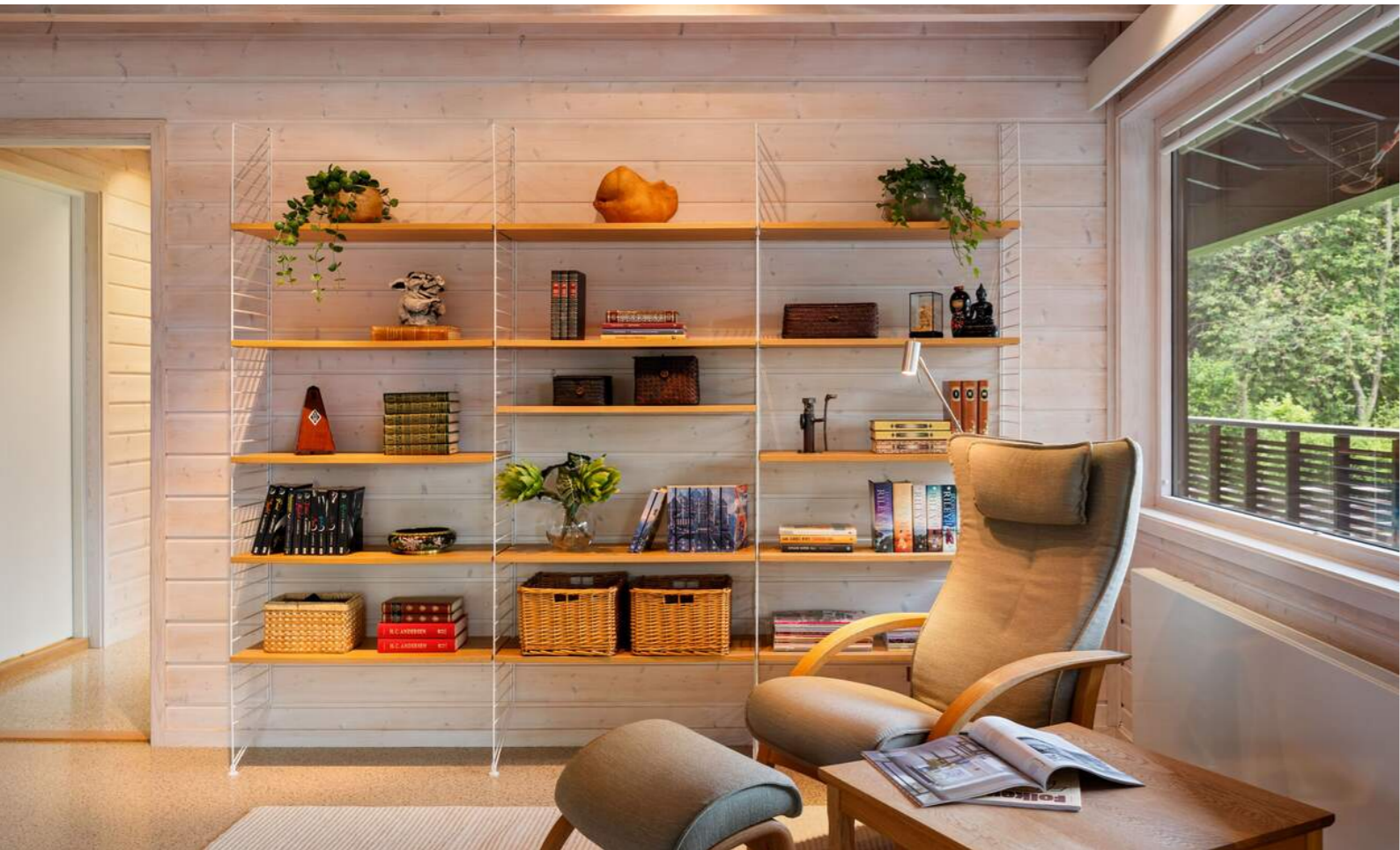
Eiendommen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

















# LOFTSETASJE

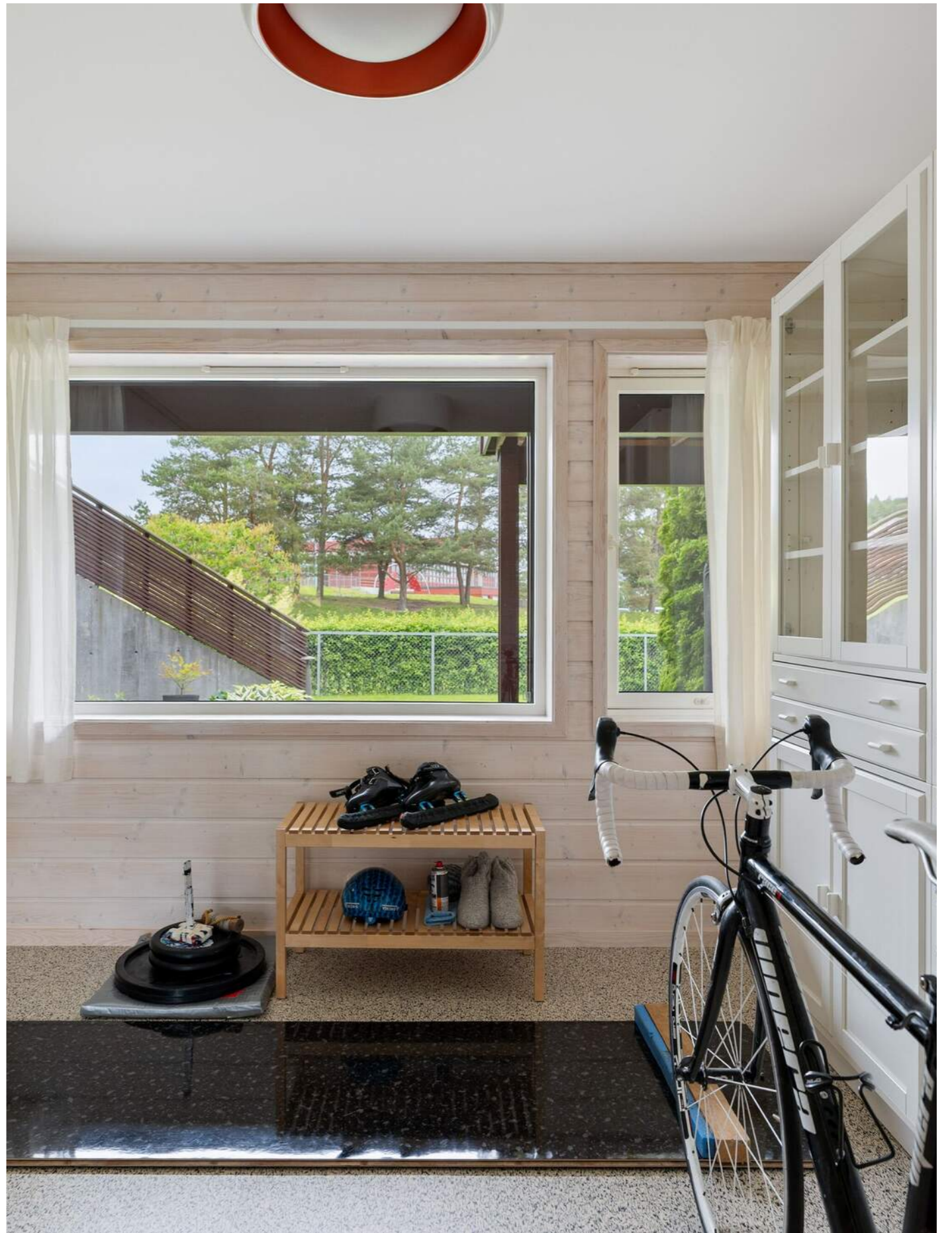
Fra oppholdsrommet er det trapp opp til loftsetasjen som i dag benyttes som kontor. Herifra er det også tilgang til to kne loft med god lagringsplass.



# SOKKELETASJE

Sokkeletasjen inneholder et romslig allrom som benyttes som TV-stue, 2 soverom på ca. 11 kvm og 8,5 kvm, badetrom, vaskerom og en bod/teknisk rom







# UTLEIEDEL

Utleiedelen er adskilt fra hovedboligen og har egen inngang. Den består av stue, kjøkken, soverom, bad, terrasse og parkeringsplass og er per i dag utleid.





# PLANSKISSER

## Brundalsgrenda 1A

### 1. Etasje



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

## Brundalsgrenda 1A

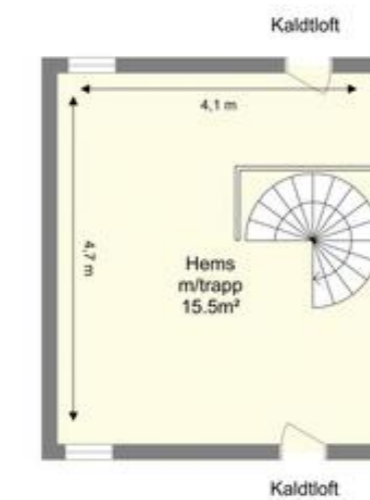
### Sokkel



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

## Brundalsgrenda 1A

### Loft



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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

1377 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Selveier tomt.

## ØKONOMI

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Formuesverdi primær

Formuesverdi som primær-bolig er kr. 2.495.818,- for 2024.

### Formuesverdi sekundær

Formuesverdi som sekundær-bolig er kr. 9.983.273,- for 2024.

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 38 296 for 2025. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Andre utgifter

Selger har oppgitt følgende faste kostnader knyttet til eiendommen:

Bygningsforsikring  
- Leverandør: If skadeforsikring  
- Årlig kostnad: ca. kr. 39 988,-

Kabel-TV  
- Leverandør: Telenor  
- Månedlig kostnad: ca. kr. 742,-

Internett  
- Leverandør: Telenor  
- Månedlig kostnad: ca. kr. 982,-

Boligalarm  
- Leverandør: Verisure  
- Månedlig kostnad: ca. kr. 525,-

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

### Diverse

Eiendommen har to adresser: Brundalsgrenda 1A som er hovedboligen, og Brundalsgrenda 1B som er utleiedelen.

Det ble gjennomført en elkontroll av boligen 08.12.2024. Kontrollen avdekket ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Selger opplyser i egenerklæringen som ligger vedlagt (punkt 15) at gulvvarmen på allrommet i sokkel per i dag ikke fungerer. Årsaken til forholdet er ikke avklart.

Det gjøres oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Deler av stue i utleiedel er opprinnelig en bod. Bod er fjernet og stue er i dag utvidet til et stort rom uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Videre oppfyller ikke trappen dagens krav til høyde på rekkverk og det er for store åpninger mellom trinn.

Rekkverket på den minste balkongen er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 16.02.1976, hvor det attesteres at huset er oppført etter godkjente tegninger datert 13.11.1974.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av sokkel til soverom, fasadeendring samt terrenginngrep datert 09.05.2017. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 2062/13 som ligger vedlagt i prospektet.

Det foreligger godkjent byggemelding for frittstående garasjebygning datert 02.11.1976. Bygget inneholder en garasje og en carport samt en redskapsbod og en overdekket tørkeplass.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/16/62:  
17.09.1990 - Dokumentnr: 19844 - Erklæring/avtale Rett til adkomst/bruk av vei fra vei ved rundkjøringen Brundalsgrenda - Alexander Holts vei. For andel i ordinært vedlikehold som brøyting, strøing, feiing, reasfaltering mv. betaler eierne av gnr. 16 bnr. 62 (Brundalsgrenda 1A og 1B) og gnr. 16 bnr. 63 (Brundalsgrenda 3) årlig kr. 500,- til Brundalen Borettslag. Beløpet forfaller 1. juli hvert år og beløpet justeres årlig. Selger opplyser at betalingen for drift av veien ikke har blitt gjennomført enda, men at Borettslaget har gitt signaler på at de vil vurdere å effektivere avtalen.

18.06.1969 - Dokumentnr: 8044 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1601 Gnr:16 Bnr:15 OGSÅ FRADLET FRA GNR 16 BNR 61

01.01.2018 - Dokumentnr: 18651 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1601 Gnr:16 Bnr:62

17.09.1990 - Dokumentnr: 19844 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:61 Vegrett Brundalsgrenda.Alexander Holts v.

Kopi av de tinglyste erklæringene kan fås ved henvendelse til megler.

### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist som byggesone 3, og avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldene regulering for eiendommen er r1108a Brundalen mv. (03.12.1968).

Relaterte planer:  
- r1108 Brundalen mv. (19.7.1968)  
- r1108i Brundalen 34, 16/35 og Regnbuen, 16/17. (19.2.2007)  
- r1108k Chr. Bloms veg 4, gnr 16 bnr 468 m.fl.  
- R20130051 Leistadvegen 3, Brundalen barneskole (24.4.2014)  
- r20130067 Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. (15.6.2017)  
- r20140036 Leistadvegen 1, gnr/bnr 16/47, 16/73 og 16/80 (7.12.2017)  
- r20150025 Øvre Rotvoll (20.5.2021)

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt et nabovarsel om å etablere et nytt bygg nord for eksisterende skolebygg i Leistadvegen 3. Formålet med tiltaket er å lage et autismetilbud for 15 elever på Brundalen skole. Det må derfor påregnes noe støy i byggeperioden. Konferer megler for ytterligere informasjon.

## Kjerneinformasjon

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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 vedlikeholdspålikt.

### Adgang til utleie

Eiendommen har en utleiedel som per i dag er utleid. Utleiedelen består av stue, kjøkken, soverom, bad, terrasse og parkeringsplass. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler. Leieforholdet løper til 30.04.2027 uten oppsigelse. Leieforholdet kan sies opp av begge parter med én måneds oppsigelsesfrist. Oppsigelsesfristen regnes fra utløpet av den kalendermåned oppsigelsen gis. Avtalt leieinntekt er kr. 10 835,- per måned hvor internett er inkludert. Det er videre avtalt at oppsigelse kan inntreffe innen kort tid som følge som salg av eiendommen. Dette forutsetter at det følger de rammene som er satt av husleieloven og leiekontrakten. Utleiedelen leies ut hovedsakelig møblert. Konferer megler for ytterligere informasjon om leieforholdet.

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 kjøper 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.

### 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. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Selger opplyser at det har blitt gjennomført hurtigmåling i boligen med Rapidos® - 2 målebrikker i perioden 26.03.2026 til 26.04.2026. Måleverdien på stue i utleiedel var 60 ± 16 Bq/m<sup>3</sup>, og soverom i utleiedel var 57 ± 16 Bq/m<sup>3</sup>. Høysete måleverdi var 60 Bq/m<sup>3</sup>.

### 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

10 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

273 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
274 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

292 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----

11 224 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

11 242 740,00 (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 overtakelse. 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 overtakelse kan finne sted.

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**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.

Selger opplyser om følgende inventar som ikke medfølger handelen:

Hovedboligen:

- Svart lampe over kjøkkenbordet
- Svart lampe over salongbordet
- String bokhylle på allrommet
- Glasskap på allrommet

Utleiedel:

- Siesta stol
- Hvit bordlampe
- Bilde av gammelt hus

**Eier**

Wenche Østerlie

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, visninger kr. 2 950,-, overtagelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 23 900,-, spørring i grunnboken kr. 250,- og gebyr elektronisk signering kr. 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 33 667,-. Utleggene omfatter tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring, gebyr restansesjekk kommunale avgifter, boligfotograf, tilstandsrapport og kommunale opplysninger. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

Brundalsgrenda 1A, 7058 CHARLOTTENLUND

24 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brundalsgrenda 1A	Brundalsgrenda 1A	

### 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?

1998

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

28 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Østerlie, Wenche

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Det er gjennomført rehabilitering av bad, vaskerom og toalettrom i hovedleilighet i 2013. Det er lagt varme i gulvene, montert nye avlopsledninger som er tilkopleet eksisterende avlopsanlegg, montert nye kaldt- og varmtvannsledninger som er tilkobleet eksisterende vannledninger. I tillegg er det montert nytt sanitærutstyr, nye armaturer og nye sluk. Rørfunn AS var underleverandør til Byggmester Knudsen AS, og arbeidet ble fakturert av dette firmaet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Rørfunn AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
 2000

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Etterisolering, nytt utvendig panel og vindu på sørsiden mot stuen. Det ble satt inn et litt større vindu uten at dette ble byggemeldt.

4.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

Side 2



2003

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Etterisolering av vestvegg stuedel, nytt utvendig panel og vinduer. Nye vinduer på stue nordvegg. Nye vinduer og utvendig panel mot øst på hems. Nytt panel på nordvendt veranda.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Are Langorgen Bygg og Montasje AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstall  
 2009

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Utskiftning av vinduer på nordveggen på kjøkken og vaskerom. Ny verandador på kjøkken.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Husbygger'n

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.4.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.4.2 Årstall  
 2013

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 1. etasje: Etterisolering og nytt utvendig panel på østvegg, sør- og vestvegg mot soverom og allrom. Nye vinduer, ny ytterdør, boddør og verandador. Takrenner og nedløp under svalgang. Nye søyler på øst- og vestsiden, og nye dragere på den vestvendte terrassen. Sokkel. Etablering av ny yttervegg mot vest og nye vinduer.

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Byggmester Knudsen AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.5.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.5.2 Årstall  
 1999

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Nye vinduer og utvendig panel på sykkelbod og hobbyrom bak garasje.

Side 3



4.6.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**  
2003

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

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt tak på hovedhus med Icopal D-300 undertak og Zanda Antikk. Tilleggsisolering av tak over stue med Ventex diff åpent som undertak og Zanda Antikk. Etablering av utstikk. Nytt tak på garasje med Zanda Antikk. Nye takrenner med spillblikk, nedløpsrør, nye takhatter og heltekking pipe.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
E. Tondel Taktekking

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

**Kjeller**

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

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2013

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Drenering rundt huset med groft 2,3 meters dybde. Platon knottplast, isolasjon 50 mm xps, drenering- og overvannsrør 110 mm, oppstikk takvann 110 mm, tilkopling avløp 0,5m fra vegg, tilfylling med puk og samfengt, groft for stikkledninger, Platon topplist.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Graver AS

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

**Elektrisitet**

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2026

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er utført omfattende arbeid på det elektriske anlegget i huset siden 1998. Det er etablert nye sikringsskap med automatsikringer, nye kurser og nye ledninger og stikkontakter. Dokumentasjon ligger i Boligmappa. Firmaer som er benyttet: O.Løkken AS (1998-2013), Berg & Wigum (2013-2026).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Berg & Wigum AS

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

**Rør**

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

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2013

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av bad, wc-rom og vaskerom/grovkjøkken i 1. etasje, samt bad og vaskerom i sokkeletasjen. Nye avløpsrør og byttet ut gamle kobberør med nye vannledninger i plast. Nye vann- og avløpsrør fra kjøkken i 1. etasje. Rørfunn AS var underleverandør til Byggmester Knudsen AS, og arbeidet ble fakturert av dette firmaet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rørfunn AS

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

Side 5



## 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det ble etablert vannbåren varme i 2013 med Thermia Diplomat 8 SP. Det har vært noe ustabilitet i anlegget blant annet i forbindelse med tilkobling av en radiator til anlegget i utleiedelen. Det kan oppleves som at det er vanskelig å få finjustert temperaturen på termostatene, og at anlegget trenger tid til å justere seg inn ved sesongskifter. Allrommet i sokkelen har vært lite i bruk, og det taes høyde for at det er en mulig funksjonsfeil i gulvvarmen der som gjør at den ikke fungerer. Det er usikkert hva det skyldes.

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Service

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2023/2024: Utskifting av sirkulasjonspumpe på varmepumpen, nedtapping og oppfylling, feilsøking på varmepumpe og varmelegg, rengjøring av gjenrodd slange mellom vvx og varmekolbe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørfunn AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2026

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på varmepumpe Thermia Diplomat 8SP i 2019, 2022, 2023, 2024 og 2026.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørfunn AS, Thermo Control Midt-Norge AS, K. Horghagen AS (2026)

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

16.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2 Årstall

2026

16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 6

 Faglært  Ufaglært

16.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av alle aktuatorene på varmeanlegget.

16.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

K. Horghagen AS

16.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En tynn sprekk i lecamur på soverom i sokkelen. Sprekken er sparklet og muren er malt av malermester Kjeldsberg AS.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Beskriv feilen eller endringen

1. etasje: Fjernet opprinnelig fyringskilde ved pipen og etablert ny plassering for vedovn.  
Utleiedel: Fjernet vedovn.  
Feiervesenet gjennomførte i 2006 videokontroll og visuell kontroll av skorstein.

## Sopp og skadedyr

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I forbindelse med isolering og legging av nytt gulv på stue i utleiedel i 2022, ble det oppdaget ekskrementer fra mus. Et lite hull i grunnmuren ble tettet.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 7

**Planer og godkjenninger**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåklagte tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2013

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Godkjent etablering av 2 stk soverom i sokkelen fra opprinnelig hobbyrom og deler av allrom.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knudsen AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspåklagte

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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Det har blitt utført hurtigmåling i bolig med Rapidos® - 2 målebrikker i perioden 26/3-26/4 2026. Måleverdien stue/uteleiedel var 60 ± 16 Bq/m<sup>3</sup>, og for soverom/uteleiedel var 57 ± 16 Bq/m<sup>3</sup>. Høysete måleverdi var 60 Bq/m<sup>3</sup>.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er mottatt nabovarsel 19/6-2026 om å etablere et nytt bygg nord for eksisterende skolebygg i Leistadvægen 3 - 5001 - 16/70, som forbindes med eksisterende bygg med et mellombygg med forbindelse i plan 1 og 2. Formålet er å lage et autismetilbud for 15 elever på Brundalen skole.

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

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Side 8

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det lokale eltilsynet gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i huset i 2024, og det ble under kontrollen ikke avdekket noen feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Det er gjort endringer med enkelte vinduer i huset som ikke er byggeanmeldt. På slutten av 1990-tallet ble det fjernet et smalt vindu på sørveggen på hovedsoverrommet i 1. etasje i tillegg til at et tilsvarende smalt vindu på sørveggen på stuedelen ble skiftet med et som var bredere. I 2013 ble et soveromsvindu mot nord i utleiedelen fjernet. Det sørvendte stuevinduet i 1. etasje er treget å lukke igjen.

Under rehabiliteringen av boligen i 2013 forårsaket Rorfunn AS en vannlekkasje på kjøkkenet i forbindelse med rørarbeid. Dette ble rettet, og Polygon var på saken og sjekket at det ikke var noe fuktproblematikk etterpå.

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 66934024**

Side 9

# Brundalsgrenda 1 A

## 7058 CHARLOTTENLUND

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1975
Hovedbygg BRA:	267 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	262 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	295 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	262 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)



### 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 krypkkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42652>

### 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 håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss sprekker i grunnmur på soverom i sokkel.
Vinduer og dører: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder 2 vinduer fra byggeåret som er etablert i bod.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av ventilasjonsrør på kaldtloft som ikke er isolerte.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mose på taktekingen.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral: Varmepumpe	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
Våtrom: Vaskerom 1.etg - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i tettesjikt ved dør som er lavere enn referansenivået i rapporten.
Våtrom: Vaskerom 1.etg - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad sokkel utleidel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasje, og pga. rørføringer i gulv uten synlig tettesjikt.
Våtrom: Bad sokkel utleidel - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent årsak på ustabilitet i deler av anlegget.
Våtrom: Vaskerom 1.etg - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Bad sokkel utleidel - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det avviker fra byggemeldte tegninger i forhold til dagens bruk. Deler av stue i sokkel utleidel er opprinnelig en bod. Bod er fjernet og stue er i dag utvidet til et stort rom uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Kontrollerte byggetegninger fra byggeår er datostemplet 11.12.74. Kontrollerte byggetegninger for bruksendring er datostemplet 06.06.13.

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

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverket på den minste balkongen er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>4.5.2026</b>	Rapportdato <b>5.5.2026</b>
----------------------------------	--------------------------------

## Hjemmelshavere

Navn: **Wenche Østerlie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 24.06.26.

## Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:  
Takstmann og byggmester

Egne premisser:  
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Brundalsgrenda 1 A, 7058 Charlottenlund**  
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **62** Festenr:  
 Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:  
 Byggeår: **1975 - Kilde: Webmatrikkelen**  
 Boligtype: **Enebolig**

## Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i lecastein eller lignende. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pultaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999-2026	Selgers opplysninger: Det ble i 2013 gjennomført en større oppgradering av boligen: Oppgraderinger (hoveddel) av 1.etasje og østsiden i 2. etasje (inkludert alle våtrom), samt utvendig kledning, dører og vinduer, veranda, utvendige trapper, drenering og massepåfylling / asfaltering av gårds plass. Det har forøvrig vært gjennomført arbeid på boligen i hele perioden fra 1999-2026: 1. Tilleggisolering av yttervegger: Alle vegger unntatt mot nord (1999/2003/2013). 2. Tilleggisolering av kaldtloft (2013). 3. Tilleggisolering av tak over stue før legging av Zanda takstein (2003). 4. Tilleggisolering mellom 1. og 2. etasje på kjøkken/allrom ved innblåsing av Glava mineralull (2002). 5. Lydisolering: Lydplate/gips/spon i kjøkken og allrom 2. etasje (2002). 6. Isolering av bod bak garasje (ca 1999). 7. Utskiftning av utvendig kledning: Alle vegger unntatt mot nord og utvendig bod ved inngangsdør. 8. Vinduer: Alle	Ja

vinduer er skiftet unntatt på utvendig bod ved inngangsdør. 9. Ytterdører: Alle dører er skiftet unntatt i utleiedel (2003/2013). 10. Garasjeport: 2025. 11. Blandebatterier: Alle er skiftet i 2013 unntatt i utleiedel (ca 2000). 12. Vannrør: Skiftet fra kobberrør til plastør fra hovedkran i utleiedel til hele hovedleiligheten (2013). 13. Elanlegg: Det har vært utført omfattende oppgraderinger i perioden 1998-2026. Kvitteringer foreligger. Skiftet to sikringskap med skrusikringer til nye kombiautomater og hovedsikringer i 2011, deretter flytting og nytt sikringskap i hovedetasje i 2013. 14. Oppgradering utleiedel: Bad (ca 2000). Utskifting stuegulv, overflatebehandling vegger og tak, montering av radiator (2023). 15. Vannbåren varme (bergvarme): Thermia Diplomat varmpumpe med Uponsor styringssentral, aktuatorer og termostater. Skiftet aktuatorer i 2026.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	267	262	5	0	34
Garasje med bod	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>295</b>	<b>262</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	122	122 Romfordeling: 2 ganger, 3 soverom, stue, allrom, kjøkken, 2 bad, vaskerom og bod/teknisk.	0	0	9
1. etasje	130	125 Romfordeling: Vindfang, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom, stue, dagligstue og kjøkken.	5 Romfordeling: Bod.	0	25
Loft	15	15 Romfordeling: Hems.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>267</b>	<b>262</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	19	15	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>4</b>

### Bygning: Garasje med bod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28 Romfordeling: Garasje og bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/toppliste.	
Ved innvendig kontroll er det ikke registrert tegn til svikt. For videre omtale se "rom under terreng"	

### 6.2 Grunnmur og fundament



Eksempel på riss/ sprekk i grunnmur på soverom.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss/ sprekker i et begrenset område av grunnmuren på soverom i sokkeletasjen, årsak til riss/sprekker er ukjent. Selger opplyser at riss/sprekker oppsto i samme periode som det var bygging i området, riss/sprekker kan ha oppstått som følger av rystelser i forbindelse med byggefeltet. Det ble utover dette ikke registrert skader eller avvik på synlige deler av grunnmur.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss sprekker i grunnmur på soverom i sokkel.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selger opplyser at det skal utføres tiltak med sparkling og overflatebehandling av området med riss/sprekker. Det anbefales at forholdet observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Tiltak vurderes deretter.

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Sokkelen er innredet i 2013. Dette gjelder bad (bakvegg), vaskerom (bakvegg) og ett soverom (sidevegg) i arealene tilknyttet hoveddelen.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Og det er foretatt kontroll via inspeksjolute i utforet vegg mot grunnmur på vaskerom i sokkel. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svikt i dreneringen.	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. På undersiden av den store balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er etablert i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.5 Vinduer og dører: Nye

Beskrivelse	
Balkongdører og vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet i perioden 2002-2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.6 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det sørvendte stuevinduet i 1. etasje er tregt å lukke igjen.	
Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder 2 vinduer fra byggeåret som er etablert i bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	
Det må påregnes justering av vindu i fetg stue som er tregt å lukke igjen.	

### 6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vegger unntatt mot nord og utvendig bod ved inngangsdør er skiftet i perioden 2002/2003/2013.	
Er det påvist skjevhet/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-1
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 2003/2013.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp framstår med normal slitasjegrad uten tegn til skader.	

## 6.9 Skorstein over tak

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

## 6.10 Takkonstruksjon og loft



Ventilasjonrør mangler isolering.



Det registreres manglende isolasjon på flere ventilasjonrør som går opp til tak.

Type takkonstruksjon	Pulttak
Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon og delvis innredet lukket konstruksjon.	
Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Deler av ventilasjonskanaler på loft er ikke isolert, det er risiko for kondensering på rør som følger av manglende isolering. Deler av loft har ikke gangbart gulv og har lav takhøyde, uten mulighet for forsvarlig kontroll av hele kaldloftet, det er utført en begrenset kontroll fra luker i vegg. Det registreres stedvis fuktmerker i undertak ved lufteventiler mot tak. Dette er ikke unormalt og det kan oppstå noe fuktinn driv ved spesielle værforhold med mye nedbør og vind. Det er ikke registrert behov for tiltak, men gjøres oppmerksom på forholdet.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av ventilasjonrør på kaldloft som ikke er isolerte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonrør anbefales isolert for å redusere risiko for kondensdannelse og påfølgende skader over tid.	
Det anbefales å etablere gangbare plater eller gulvløsninger på deler av konstruksjonen, slik at hele kaldloftet kan inspiseres og tilstanden vurderes på en forsvarlig måte.	

## 6.11 Taktekking



Eksempel på stedvis mose på tektekking/takstein.

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2003.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mose på taktekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taktekking bør fjernes da dette reduserer levetiden på taktekkingen.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er målt skjevheter over 20mm. Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
For utbedring av knirk må det påregnes tiltak med undergulvet.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn er etablert i ca. 2000.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det er framvist rapport fra ferier som har utført videokontroll i pipe datert 14.03.2006. Merknader i rapporten: Det registrert to mindre riss innvendig i lecapipe som anbefales å holdes under oppsikt.	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.14 Kjøkken: 1.etg

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning er etablert i 2002.	
Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## 6.15 Kjøkken: Sokkel utleiedel

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres at deler av bunn i kjøkkenskap til bereder er fjernet etter en tidligere lekkasje fra bereder, det er etablert ny understøttelse til bereder. Utover dette framstår innredning med normal aldringsmessig slitasje i forhold til alder.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## 6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det avviker fra byggemeldte tegninger i forhold til dagens bruk. Deler av stue i sokkel utleiedel er opprinnelig en bod. Bod er fjernet og stue er i dag utvidet til et stort rom uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Kontrollerte byggetegninger fra byggeår er datostemplet 11.12.74. Kontrollerte byggetegninger for bruksendring er datostemplet 06.06.13.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger innflytningstillatelse datert 16.02.76. Ferdigattest for bruksendring er datert 06.06.2013.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket på den minste balkongen er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det er framvist dokumentasjon på waterguard i tilknytning innebygd sisterner.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedandelen av innvendige avløpsrør er skiftet i 2013 i forbindelse med oppgraderinger av hele 1.etg og store deler av sokkeletasjen. Det er kun deler av avløpsrør i utleidel i sokkel som ikke er skiftet.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det er etablert stakeluke på kloakkstammen, tilgjengelig via inspeksjonsluke i vegg i vaskerom i sokkeletasje. Det er redusert avrenning fra tappested/sluk på bad i utleiedel.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken i utleiedel så vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Om ikke det er tilstrekkelig så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkenbenk i utleiedel.	
Det er ikke etablert fordelerskap på rør i rør. Rørfordeling er synlig på bod/teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hovedandelen av innvendige vannrør er skiftet i 2013 i forbindelse med oppgraderinger av hele 1.etg og store deler av sokkelstasjen. Det er kun deler av vannrør i utleidel i sokkel som ikke er skiftet.	
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige vannledninger/stikkledninger.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på utleiedel i sokkel.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
---	----

## Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 08.12.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er vurdert med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

## 6.21 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av oljetank</b>	<b>TG-1</b>
Det er framlagt dokumentasjon som bekrefter at oljetanken ble gravd opp og sanert i år 2005.	

## 6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er etablert i forbindelse mer oppgradering i 2013.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-IU</b>
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Selger har opplevd noe ustabilitet i enkelte rom, men at det ellers ikke er opplyst om feil på boligens vannbåren varme.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent årsak på ustabilitet i deler av anlegget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser vedrørende årsak til ustabilitet på enkelte rom anbefales, tiltak vurderes deretter.	

## 6.23 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert varmpumpe på stue i 1.etg.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at service utføres hvert 2 år. Det er framvist dokumentasjon på dette.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Det er ikke opplyst om feil på anlegget.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	
En utskifting av varmpumpe som følge av oppnådd alder vil være påregnelig i tiden som kommer.	

## 6.24 Varmtvannsbereder: Utleidel

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2014	
Størrelse	
117L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik er registrert.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og stedvis klaffventiler på yttervegg. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk på deler av våtrom og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

## 6.26 Våtrom: Vaskerom 1.etg

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er lokalt fall til sluk, og gulv utenfor sluk er tilnærmet flatt. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm og tilfredstiller ikke referansenivået i rapporten. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i tettesjikt ved dør som er lavere enn referansenivået i rapporten.	

Anbefalte tiltak overflater	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dører og flisgulv som vil bedre fuktsikringen, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte riktig høyde på tettesjikt ved dør. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerheten ved dør ved å øke høyden på membran/tettesjikt til minimum 15mm.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke mulig å kontrollere om det er tettesjikt på vegg i våtsonen bak servant i henhold til krav. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. flislim.	
Ingen synlige avvik er registrert.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innredning med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er etablert naturlig ventilasjon og tilluft ved dør.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rommet.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene grenser mot yttervegg eller kjøkken. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

## 6.27 Våtrom: Bad 1.etg

#### Overflate

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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. flislim.	
Ingen synlige avvik er registrert.	

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, bidè og dusjnise med skyvedør i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader er registrert.	

**Ventilasjon**

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

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

**Fuktmåling**

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra toalettrom mot dusjssonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

**6.28 Våtrom: Bad sokkel****Overflate**

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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres noe hullyd under gulvflis ved sluk, selv om hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.	
Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.	

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. flislim.	
Ingen synlige avvik er registrert.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og badekar med innfellbar dusjdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader er registrert.	

## Ventilasjon

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

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong, på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

## 6.29 Våtrom: Vaskerom sokkel

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga. flislim.	
Ingen synlige avvik er registrert.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader er registrert.	

## Ventilasjon

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

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt kontroll fra innvendig inspeksjonsluke. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

## 6.30 Våtrom: Bad sokkel utleidel

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca. 2000, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold og overflater er ikke kontrollert under/ bak dusjkabinett pga. manglende adgang for måling og kontroll.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasje, og pga. rørføringer i gulv uten synlig tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Men bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å fortsette et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk men ingen tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot dusjonsen da tilstøtende veggene grenser mot yttervegg eller er av betongkonstruksjon. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsoner.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

## 6.31 Vaskemaskin er etablert på kjøkken i utleiedel i sokkeletasje.

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkken, det er etablert er waterguard (automatisk stoppeventil) i tilknytning vaskemaskinen.	
Oppsummering	TG-1
Det er etablert en waterguard (automatisk stoppeventil) i tilknytning vaskemaskinen som er etablert på kjøkken, vannsikkerheten vurderes og være ivaretatt. Vaskemaskiner anbefales på generelt grunnlag å etableres på våtrom for god vannsikkerhet.	

## 6.32 Varmesentral, bereder og varmpumpe med bergvarme

Beskrivelse	
Det er etablert en varmesentral i 2013 på bod/teknisk rom, det er opplyst og være etablert en varmpumpe/bereder med bergvarme i tilknytning boligens vannbåren varme.	
Det er skiftet Skiftet aktuatorer i 2026.	
Oppsummering	TG-1
Det er opplyst at det er utført service og utskiftings på anlegget. Slike anlegg krever spesialkompetanse og er derfor ikke nærmere vurdert av undertegnede.	

## 6.33 Garasje med bod

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pulttaksform og er utvendig tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Det registreres stedvis fuktmerker i undertak. Dette er ikke unormalt og det kan oppstå noe fuktinndriv ved spesielle værforhold med mye nedbør og vind. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales. Garasje framstår med normal tilstand i forhold til alder. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

### 6.34 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/fikke relevant:

- Kryp Kjeller



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Ugradert

BYGGMESTER KNUDSEN AS

Postboks 1805 Lade  
7440 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Trine Anette Lindkvist	Saksnummer BYGG-17/82866 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 09.05.2017
---	---	---------------	--------------------

#### Brundalsgrenda 1 A, ferdigattest for bruksendring av sokkel til soverom, fasadeendring samt terrenginngrep

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 16 / 62 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: BYGGMESTER KNUDSEN AS  
Tiltakshaver: Wenche Østerlie

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

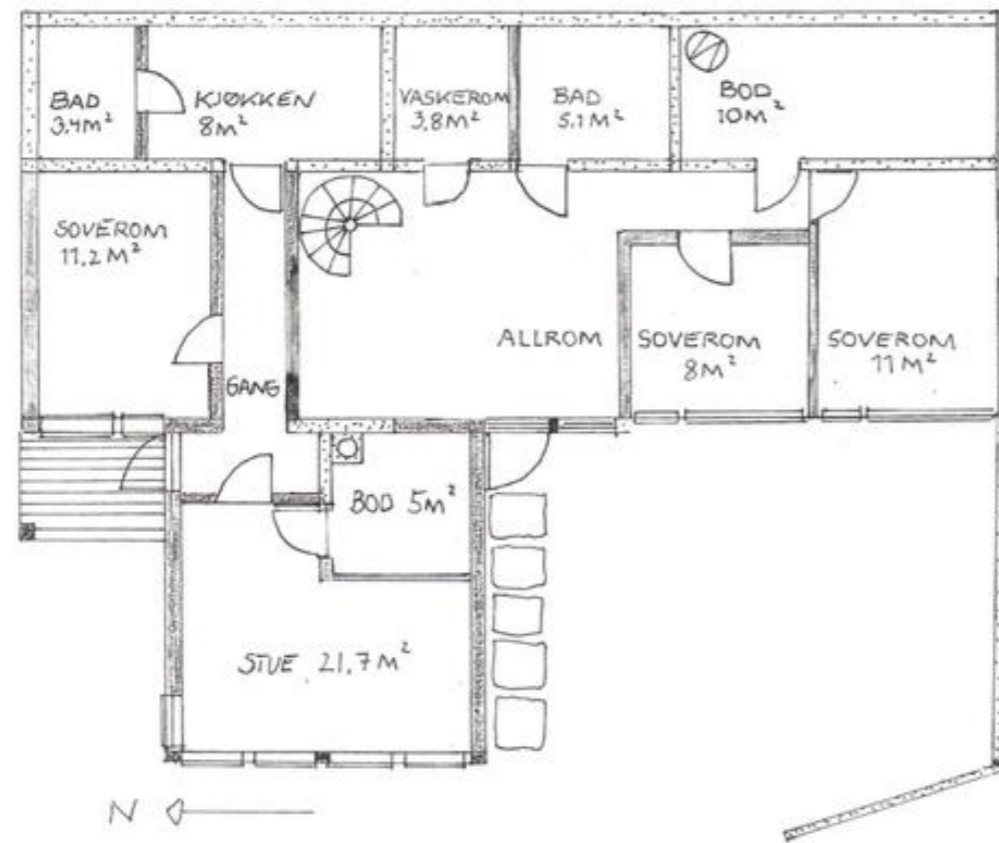
Trine Lill Johansen  
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist  
saksbehandler

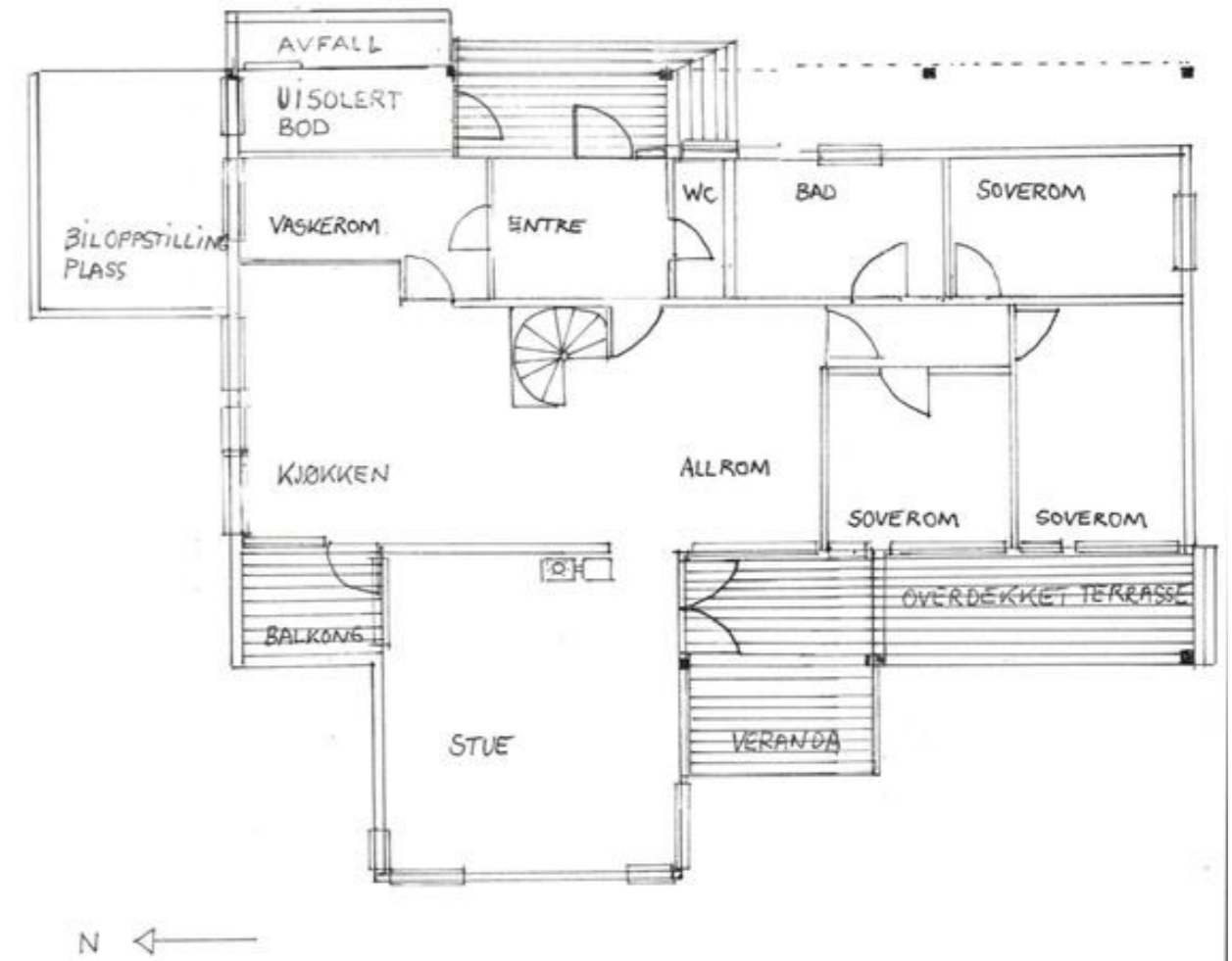
*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Wenche Østerlie

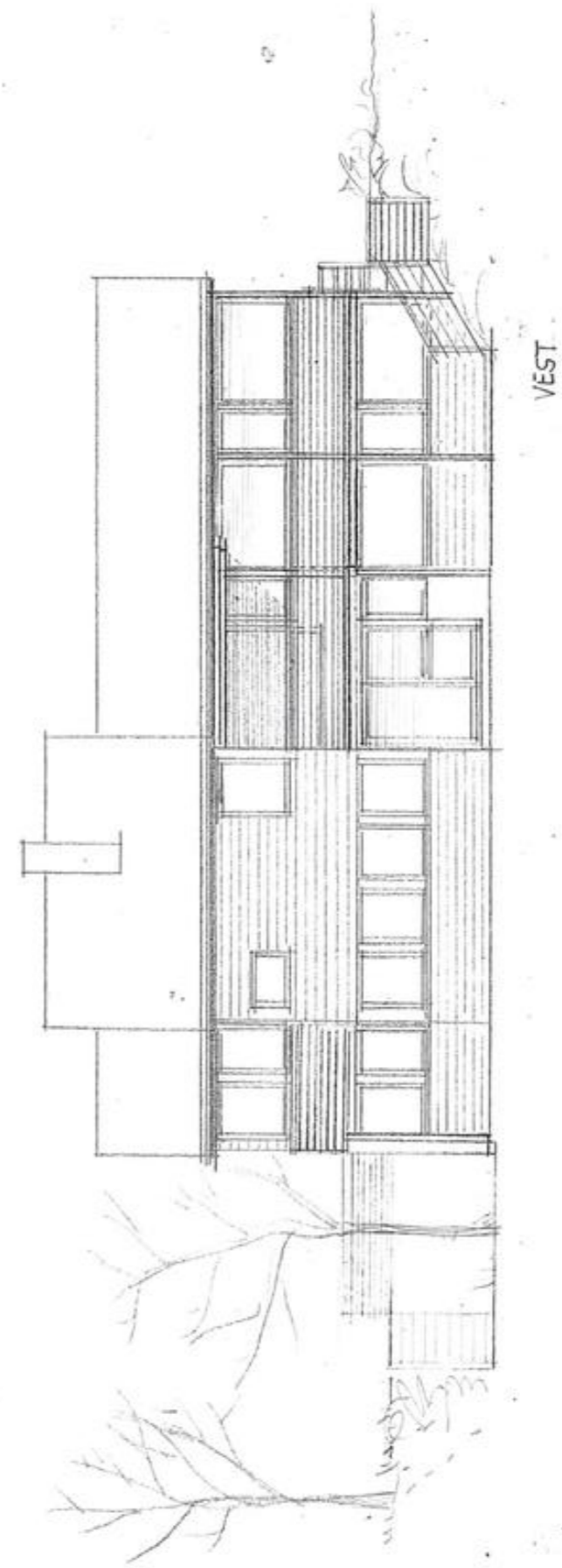
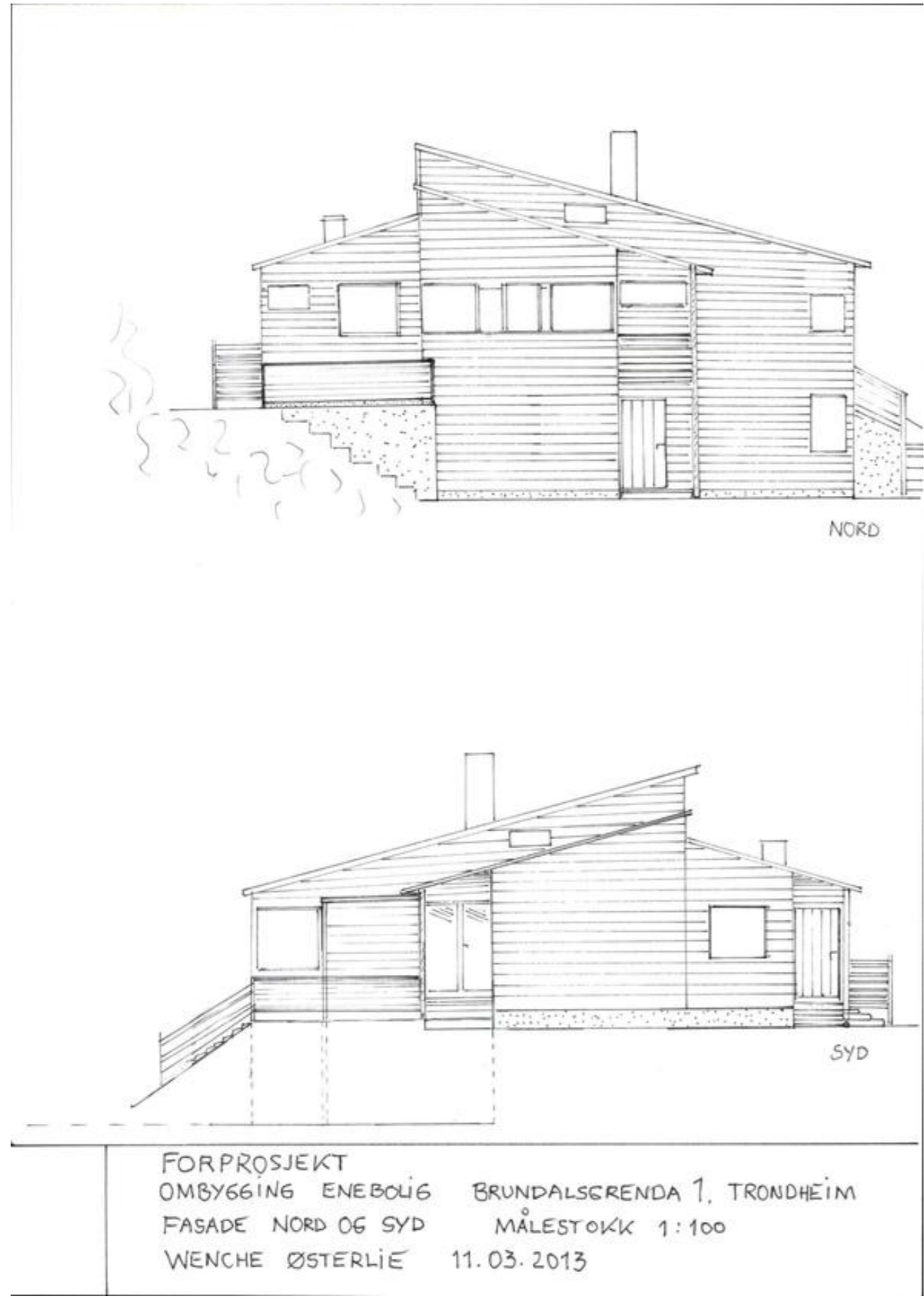
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
Dokumentnr.: BYGG-17/82866-2		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging	



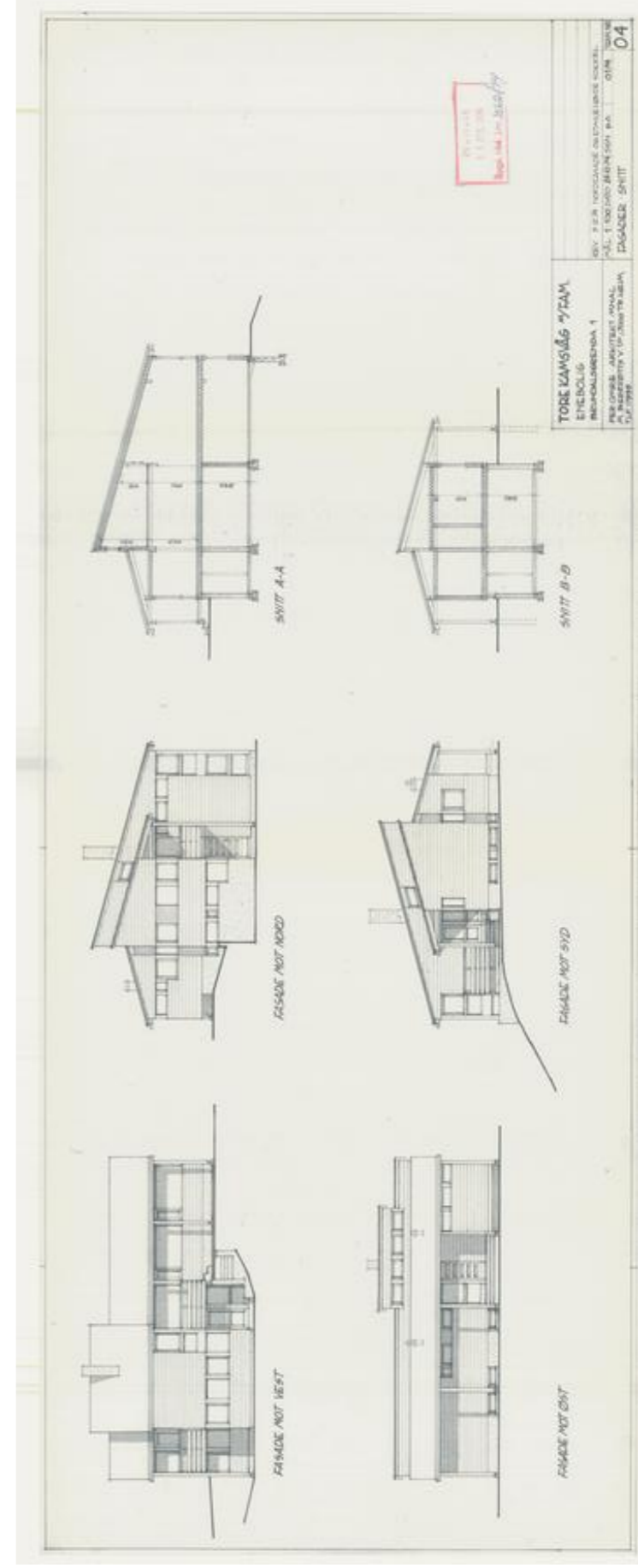
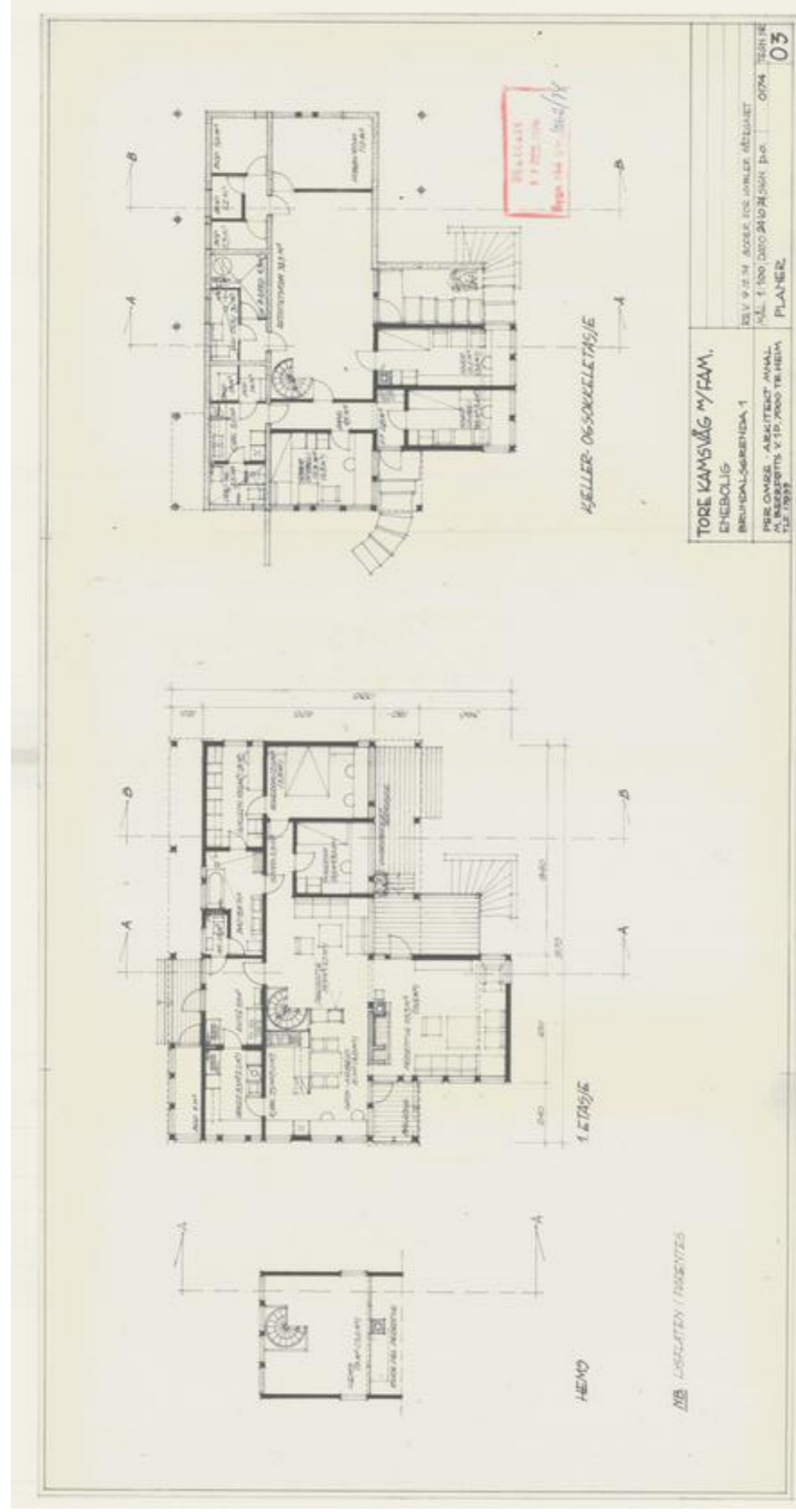
FORPROSJEKT  
 OMBYGGING ENEBOLIG BRUNDALSGRENDA 1, TRONDHEIM  
 PLAN SOKKELETASJE MÅLESTOKK 1:100  
 WENCHE ØSTERLIE 11.03.2013

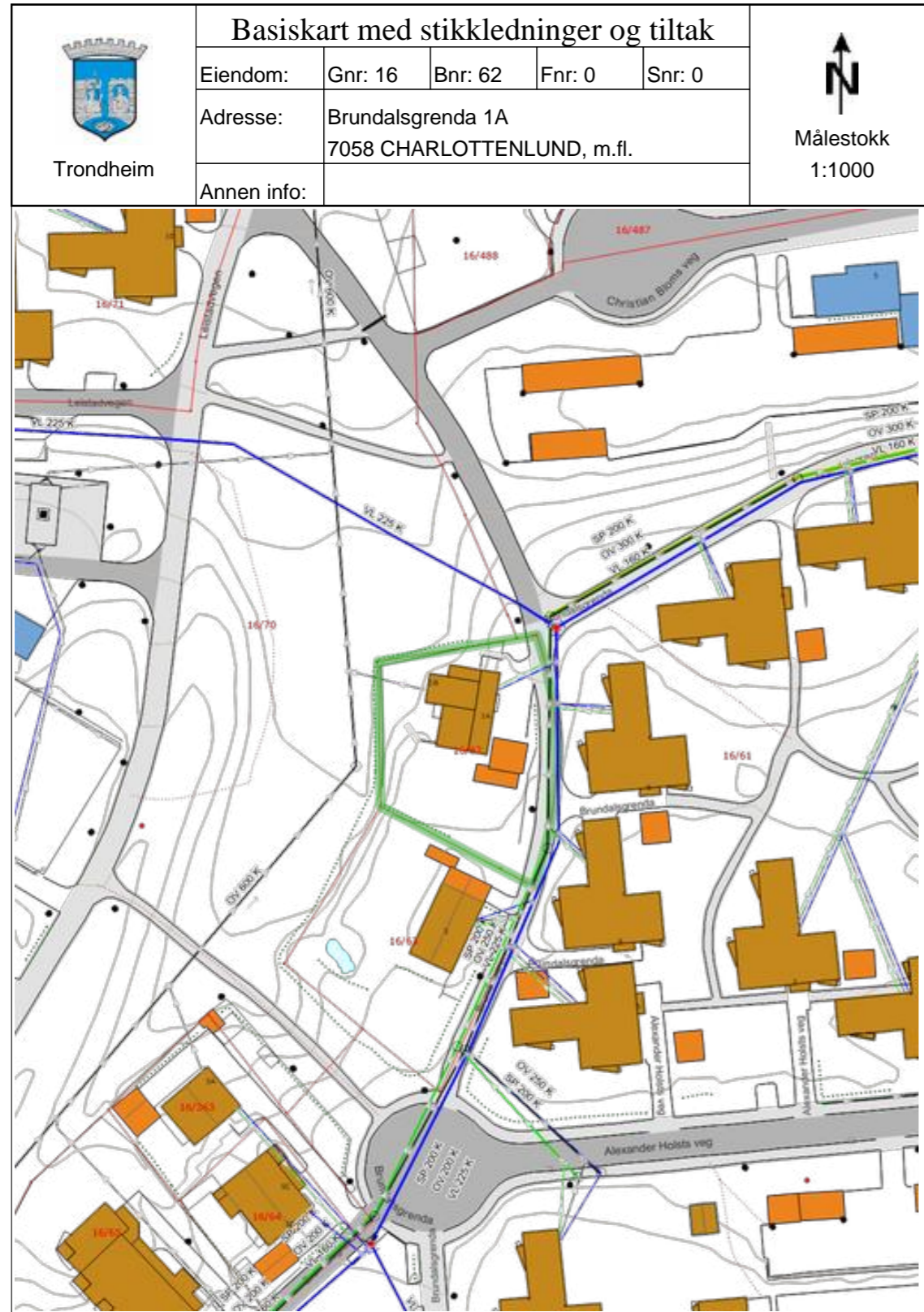


FORPROSJEKT  
 OMBYGGING ENEBOLIG BRUNDALSGRENDA 1, TRONDHEIM  
 PLAN 1. ETG MÅLESTOKK 1:100  
 WENCHE ØSTERLIE 11.03.2013



















































OMBYGGING ENEBOLIG BRUNDALSGRENDA 1, TRONDHEIM  
 FORPROSJEKT, FASADE. MÅLESTOKK 1:100  
 11.08.2012, LIE GILBERG ARKITEKTER AS, SIVILARKITEKTER MNAL TEGN.NR. 1108.204





24.04.2026 14:00:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Gjerde
	Idrettsanlegg		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkkant
	Sti		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkkant
	Sti		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Innsjøkant		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Innsjø		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo

24.04.2026 14:00:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

## Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 3. juli 2026.

### Her skal vi bygge, rive eller endre

#### Eiendom/byggested

Adresse	Gårds- nummer	Bruks- nummer	Seksjons- nummer	Feste- nummer	Bruksenhets- nummer	Bygnings- nummer
Leistadvegen 3 7047 TRONDHEIM	16	70	0	0	-	-

#### Prosjektnavn

Leistadvegen 3 - 5001 - 16/70

### Vi varsler herved om

#### Type tiltak

- Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
- Parkeringsplass
- Vesentlig terrenginngrep
- Endring av bygg - utvendig - Fasade
- Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

#### Formål med tiltaket

- Annet

#### Beskrivelse av planlagt formål

Autismetilbud for 15 elever (skole) med tilhørende uteareal

#### Følgerev

Det skal etableres et byomfattende autismetilbud for 15 elever på Brundalen skole. Tilbudet vil få ca 30 ansatte.

Dagens tilbud på Tonstad skole skal flyttes til Brundalen skole.

Nabovarsel

19.06.2026 12:31 ID:32f74db6864b 1/4

Det foreslås å etablere et nytt bygg nord for eksisterende skolebygg, som forbindes med eksisterende bygg med et mellombygg med forbindelse i plan 1 og 2.

Autismetilbudet utformes med egne læringsrom for hver elev, og fellesfunksjoner som kjøkken, allrom, aktivitetssal og sanserom. Arbeidsplasser for pedagogisk personale etableres i plan 2 i nybygget.

Nytt utomhusareal mellom nytt tilbygg og eksisterende bygningsmasse vil være oversiktlig og oppdelt i soner med små skjermede sitteplasser. Det etableres grønne arealer med vegetasjon (hekk, trær) og arealer med ulike lekelementer.

Eksisterende renovasjonsløsning videreføres.

Det etableres totalt 18 ordinære parkeringsplasser og det videreføres 2 eksisterende HC-plasser. Dette organiseres ved å etablere ny hovedparkeringsplass i nordøst med plass til 12 biler. Ved dagens HC-plasser (på vestsiden av eksisterende bygg) planlegges det 6 nye parkeringsplasser. Totalt blir det 20 parkeringsplasser, som er i tråd med det maksimale antallet i reguleringsbestemmelsene.

### Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

#### Reguleringsplan

r20130051 - Leistadvegen 3, Brundalen barneskole

### Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Marius Gausen	95195114	marius@kvadratarkitekter.no

### Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 3. juli 2026.


Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Nabovarsel

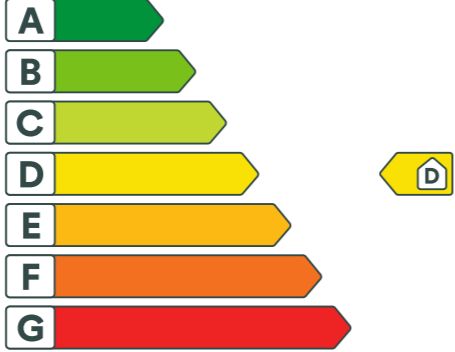
19.06.2026 12:31 ID:32f74db6864b 2/4



## Energiatest



Adresse <b>Brundalsgrenda 1A, 7058 CHARLOTTENLUND</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-291249</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182259160</b>
Gårdsnummer <b>16</b>	Bruksnummer <b>62</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





**Energikarakteren**

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


**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1975</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>267,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>262,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	


**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**178,95 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>185,14 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>48 506 kWh</b>
---	---

**Brundalsgrenda 1A, 7058 CHARLOTTENLUND**

**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Brundalsgrenda 1A, 7058 CHARLOTTENLUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 3: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 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: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

##### Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

##### Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

##### Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

##### Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

**Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 23: 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 vegg.

**Tiltak 24: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 25: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 28: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

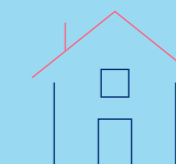
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Brundalsgrenda 1A, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 16, bnr. 62, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260266  
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Tore Resell**

Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF

970 59 222

tore@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

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