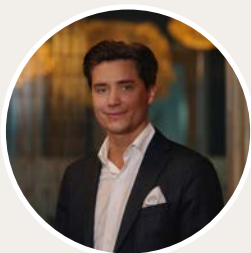




aktiv.

Gammel-lina 22, 7028 TRONDHEIM

**Innholdsrik og romslig enebolig |  
Flat og solrik tomt | Oppgradert år  
2017-2025 | familievennlig  
beliggenhet i blindvei.**



Eiendomsmegler

## Vebjørn Nybrott

**Mobil** 957 06 337

**E-post** vebjorn.nybrott@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 936 100,-  
**Selger:** Stine Wøhni Stavran  
Einar Wøhni Borchgrevink

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1940  
**BRA-i/BRA Total** 185/197 kvm  
**Tomtstr.:** 849.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 52  
**Oppdragsnr.:** 1710250325

# Velkommen til Gammel-Lina 22!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Gammel-Lina 22 - en meget velholdt enebolig med stor og solrik tomt, med flere skjermede uteplasser. Eiendommen ligger tilbaketrukket i en stille og barnevennlig gate på Selsbakk, med ingen gjennomgangstrafikk.

Verdt å merke seg:

- Kjeller innredet i perioden 2019-2023.
- Lekker fliselagt bad på 10 m<sup>2</sup> fra 2017.
- Kort vei til bussholdeplass og togstasjon.
- Barnevennlig beliggenhet i rolig boligområde.
- Stor og flat tomt på 849 m<sup>2</sup> med innholdsrik hage.
- Eiendommen sokner til skolekrets Hallset/Selsbakk.
- Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass, tilstandsgrad 1.
- Sørvendt terrasse på hele 26 m<sup>2</sup> med gode solforhold, sommerstid.
- Boligen er oppgradert i perioden 2017 til 2025. (Oppgraderingshistorikk i salgsoppgaven)



# Innhold

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....             | 2   |
| Om eiendommen .....                 | 4   |
| Nabolagsprofil .....                | 45  |
| Egenerklæring .....                 | 48  |
| Tilstandsrapport .....              | 55  |
| Energiattest .....                  | 77  |
| Byggetegninger .....                | 78  |
| Godkjent - Tiltak for tilbygg ..... | 86  |
| Matrikkelkart .....                 | 88  |
| Reguleringskart .....               | 92  |
| Planoversikt .....                  | 95  |
| Budskjema .....                     | 101 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 185 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 46 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 kvm - Tre soverom, vaskerom, bod og gang.

1. etasje

BRA-i: 69 kvm - Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang og toalett.

BRA-e: 12 kvm - Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 62 kvm - Tre soverom, bad og stue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm - Terrasse.

2. etasje

13 kvm - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 12m<sup>2</sup> er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

849.1 kvm

### Beliggenhet

Stor og velholdt eiendom som ligger fint til i et fredelig og veletablert boområde på

Selsbakk. Beliggenheten kan best beskrives som barnevennlig i ei gate uten særlig mye gjennomgangstrafikk. Ei stor, opparbeidet og tilnærmet flat tomt med sol store deler av dagen legger til rette for mange aktiviteter både på sommer og vinterstid. Romslig plenareal, samt gruslagt gårds plass med plass til mange biler.

Det ble for øvrig i 2018 bygget ny lekeplass og ballbinge like i nærheten. Det er også bygget en pump track og frisbeebane samme sted.

Området byr på flere trim- og treningsmuligheter i friluft, men også på treningssenter, f.eks. på 3T Byåsen som er samlokalisert med Byåsen VGS på Munkvoll.

Dagligvarebutikker ligger innen et par minutters kjøring unna. På ca. 5 minutters kjøring finner du et større utvalg av utsalgssteder. På Hallset finner man Rema 1000, post i butikk, legesenter og frisør. I motsatt retning har man også Kroppanmarka med Rema 1000 innen 5 minutter. Trondheim sentrum, med St. Olavs, NTNU og Lerkendal på veien, når du på ca. 10 minutter i bil. På sykkel tar det ca. 15 minutter. Ca. 10 minutters kjøring til City Syd.

Flotte Bymarka med sitt brede tilbud av turstinett på sommer- og vinterstid kjører man til på 5 - 10 minutter. Gammel-Lina 22 sogner for øvrig til Hallset barneskole, Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole. Det er også flere barnehager i området. Det er forøvrig et godt kollektivtilbud til alle deler av Trondheim fra området, også de store studiestedene. Nærmeste bussholdeplass, samt Selsbakk togstasjon ligger innen 5 minutters gange.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte. Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Trondheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte bad i 2 etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2018. Firmanavn: Mælen Blikk og ventilasjon. Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehette.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen av de gamle vinduene har kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Under påbygg entre er det litt dårlig fundamentering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eiere har støpt nytt kjellergulv. Vi har ikke opplevd noe fukt når vi har bodd der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hovedavløpsledning fra huset var i dårlig stand når vi tok over, vi fikk Olimb til å utføre rørfornyning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Olimb. Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Olimb. Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning på hovedavløpsledning.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipe var ikke godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Pipe R spesialisten. Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Jobben ble fullført i 2024. Firmanavn: Pipe R spesialisten. Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi demonterte den gamle garasjen, da den var i så dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen er med i et veilag, som er opprettet for å holde oversikt over utgifter til brøyting/strøing og lys for veien. Brøyting/strøing for denne vinteren kom på 3071 kr.

## **Innhold**

Boligen er oppgradert i perioden 2017 til 2025. Under følger oppgraderingshistorikk:

- Nytt bad og kjøkken fra 2017.
- Nytt pipebeslag på pipe 2018.
- El kontroll 2020.
- Ny trapp utvendig 2020.
- Nytt vaskerom 2021.
- Ny varmepumpe i 2021.
- Markterrasse oppført i 2021.
- Takterrasse oppgradert i 2022.
- Kjeller innredet i perioden 2019-2023.
- Overflater på stuen pusset opp 2024.
- Rørfornyng av hovedavløpsledning. Utført av Olimb i 2024.
- Nytt gulv på hovedplan og i trappeløpet ned til kjeller 2024.

### **1. ETASJE**

#### **VINDGANG OG WC:**

Boligen ønskes velkommen via et praktisk vindfang med direkte adkomst til WC. En svært funksjonell løsning i hverdagen, spesielt for småbarnsfamilier og gjester.

#### **GANG / TRAPPEHALL:**

Videre kommer man inn i en romslig gang med trappeløp på ca. 8,5 kvm. Her er det lagt nytt gulv og overflatene er pusset opp, tilsvarende øvrige rom i 1. etasje. Gangen oppleves som lys og ryddig, og gir en god og naturlig flyt videre i etasjen.

#### **STUE:**

Stuen er romslig med et areal på ca. 31 kvm og preges av store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblering. Fra stuen er det direkte utgang til stor og solrik terrasse på ca. 26 kvm via store skyvedører, som knytter inne- og uterommet naturlig sammen.

#### **KJØKKEN OG SPISESTUE:**

Kjøkken og spisestue utgjør til sammen ca. 22 kvm og fremstår som et sosialt og funksjonelt samlingspunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen ble montert i 2017 og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir godt med dagslys og en luftig romfølelse. Spisestuen har god plass til større spisebord, og her er det enkelt å samle både familie og venner til måltider og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 i følge takstmann.

### **2. ETASJE**

#### **STUE / ALLROM:**

I 2. etasje finner man en romslig stue på ca. 18,5 kvm som egner seg svært godt som

eget oppholdsrom for barn og ungdom. Rommet gir huset en ekstra sone for lek, TV-stue eller sosialt samvær, og bidrar til en praktisk og fleksibel planløsning for en aktiv familiehverdag. Fra stuen er det direkte utgang til romslig, vestvendt terrasse på ca. 13 kvm – et flott uterom med gode solforhold.

### 3 SOVEROM:

Etasjen rommer tre romslige soverom på ca. 9, 9,5 og 12,5 kvm. Rommene har gode møbleringsmuligheter og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Planløsningen gir en naturlig og familievennlig inndeling mellom private rom og fellesarealer. Til informasjon medfølger ikke panelovner på soverommene. De fleste garderobeskap medfølger unntatt de på soverom 2 etg (rom til venstre og i midten) og underetasje rom ved trapp (det blå).

### BAD:

Badet, som er pusset opp i 2017, har et areal på ca. 10 kvm og fremstår moderne og innbydende. Rommet er utstyrt med flislagt gulv med varmekabler, downlights i tak og en romslig dusjsone med waterfall-dusj. Videre har badet vegghengt toalett og dobbel servant, noe som gir både god funksjonalitet og et stilrent uttrykk.

### KJELLERETASJE

Kjelleretasjen ble etablert i perioden 2017–2023 og fremstår som funksjonell og godt utnyttet. Dagens selger har i tillegg oppgradert med ny trappeløsning, noe som gir enklere og mer naturlig adkomst mellom etasjene.

### 3 SOVEROM:

Etasjen inneholder tre soverom på ca. 8,5, 9 og 10,5 kvm. Alle rommene har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og kontorpult, og gir fleksible bruksmuligheter som soverom, gjesterom eller arbeidsrom.

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller krav til rømning, da høyden fra gulv til underkant vindu overstiger 1,0 meter. Konferer megler ved spørsmål. Til informasjon medfølger ikke panelovner på soverommene.

### VASKEROM / TOALETT:

Videre finner man et praktisk vaskerom på ca. 5 kvm med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er innredet med baderomsmøbel med servant og speil, samt toalett. Det bemerkes at vaskerommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

### BOD:

Fra vaskerommet er det adkomst til en bod på ca. 3,5 kvm, som gir nyttig lagringsplass for sesongutstyr og øvrig oppbevaring.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### DRENERING

Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak: Pga påviste forhold vedrørende indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

#### ROM UNDER TERRENG

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

#### VINDUER OG DØRER - I YTTERVEGG

Varierende alder og tilstand på vinduer og dører. Vinduer og dører er skiftet ut i flere etapper. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert vinduer med punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for punktering på eldre vindu økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det registreres noe gjenstående arbeider ifm utskiftning av vinduer, manglende omramminger på utsiden. Ingen nevneverdige avvik eller skader registreres på nyere vindu. Fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje. Ytterdør og heve skyvedør fungerte fint på befaringsdagen. Normal brukslitasje iht. Alderen.

Anbefalte tiltak: Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

#### YTTERVEGGER

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres stedvis luftet kledning, men luftingen er ikke iht dagens krav til lufting. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke er etablert musetetting bak kledningen.

Anbefalte tiltak: Materialer med råteskader må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

#### LOFT

Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Det opplyses i tidligere rapport om at taket er blåseisolert.

Anbefalte tiltak: Jevnlig inspeksjon av kaldtloft anbefales som et forebyggende tiltak.

#### RENNER OG NEDLØP

Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak: Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.

#### ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom

10 og 20 mm.

Anbeafalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### TOALETTROM

Rommet mangler ventilerings.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

#### ELEKTRISK

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak: Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en

kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### VÅTROM - BAD

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Anbefalte tiltak: Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

Forhold som har fått TG3:

#### STØTTEMUR

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for

eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.  
Anbefalte tiltak: Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/  
jordtrykk  
Estimerte utbedringskostnader: Under 10 000.

#### TRAPP

Det er ikke etablert rekkverk og håndløper på vegg i trappen.  
Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.  
Estimerte utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

#### VASKEROM

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom verken med tanke på  
overflatemateriale, fallforhold  
på gulv eller ventilasjon.  
Anbefalte tiltak: En oppgradering av vaskerommet må påregnes for å tilfredsstille  
dagens krav til våtrom.  
Estimerte utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet  
fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full  
avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer  
og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,  
funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder  
uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Flere biloppstillingsplasser på tomt i tillegg til en garasje.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand, polisenummer 4355962

#### **Diverse**

##### AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA  
(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e  
(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor  
adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda  
eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne  
balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 790 000

### Omkostninger kjøper

5 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

146 100 (Omkostninger totalt)

163 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 953 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 955 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 20 940 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for oktober 2025 på kr 1 745 - endringer kan forekomme.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 247 029 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 988 116 for år 2023

#### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 3 071

#### **Velforening**

Privat vei. Selger opplyser at hver husstand spleiser på brøyting. Hver husstand betaler kr. 3071,- pr.år for dette.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 52 i Trondheim kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

HEFTELSE:

5001/101/52:

03.05.1982 - Dokumentnr: 6531 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:304

Rett til bygg nærmere enn 4 m fra felles grense.

15.08.1983 - Dokumentnr: 14447 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:306  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1983 - Dokumentnr: 16952 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:290  
Avstanden tillates til å være 2,5 m.

26.10.2005 - Dokumentnr: 23377 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:432  
Bestemmelse om vegrett  
Rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde  
vann/avløpsledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2023 - Dokumentnr: 66521 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:101 Bnr:290  
Bestemmelse om brøyting og vedlikehold

RETTIGHETER:  
Ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:  
Det er gjennomført flere endringer i boligen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Alle opprinnelige boder i kjeller er fjernet og det er etablert tre soverom. Deler av baderom er også omgjort til bod og deler av gang omgjort til vaskerom. Etablering av soverom i kjeller anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, ettersom dette innebærer bruksendring til rom for varig opphold. Slike rom stiller krav til blant annet dagslys, rømningsvei, ventilasjon, takhøyde og fuktsikring, og endringen krever derfor godkjenning fra kommunen.

Det foreligger godkjent byggetillatelse for tilbygg datert 12.07.2010. I tilbygget er det etablert vindfang og WC. Videre er entré og kott omgjort til gang med trapp. Veggen mellom kjøkken og opprinnelig soverom er fjernet, og det er etablert kjøkken med tilhørende spisestue. Veggen mellom spisestue og stue er også fjernet, noe som har gitt en større og mer åpen stue. Det er i tillegg oppført en terrasse som et tilbygg.

Spisestue, stue og soverom i andre etasje er fjernet til fordel for tre soverom og bad. Tidligere kjøkken har blitt omgjort til stuerom m/ trapp. Entre og kott er nå blitt omgjort til trapp. Det er i tillegg oppført en terrasse oppe på nevnte tilbygg. I tillegg til etablering av soverom i kjeller, gjøres det oppmerksom på at følgende tiltak i kjeller er søknadspliktige endringer som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene:

- Tidligere bad er omdisponert til bod (endring fra hoveddel til tilleggsdel).
- Tidligere WC-rom er omdisponert til bod (endring fra hoveddel til tilleggsdel).

Videre er det registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk/utførelse, herunder etablering/endring av dør til terrasse fra stue samt flere vindusløsninger som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Det er blant annet enkelte vinduer i kjeller som ikke oppfyller kravene til rømningsvindu. For at et vindu skal godkjennes som rømningsvindu, må avstanden fra gulv til underkant av vinduet ikke overstige 1 meter. I dette tilfellet er denne avstanden over 1 meter.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til bebyggelse og anlegg - Framtidig.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Gammel-lina mellom Leirelva og Magasinbakken." med planID r1147, datert 11.05.1970.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
[vebjorn.nybrott@aktiv.no](mailto:vebjorn.nybrott@aktiv.no)

Tlf: 957 06 337

**Ansvarlig megler bistås av**

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

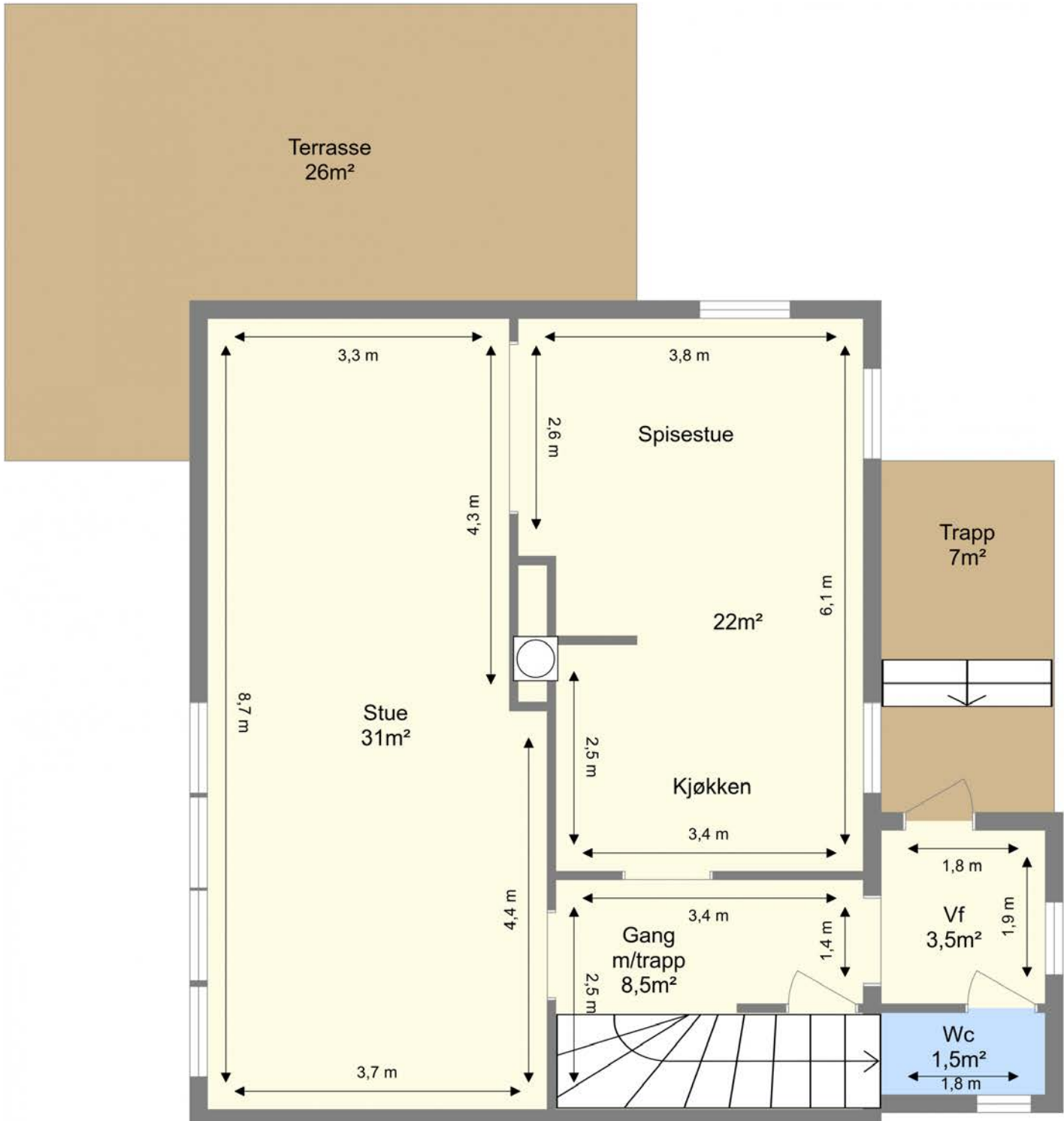
**Salgsoppgavedato**

28.01.2026

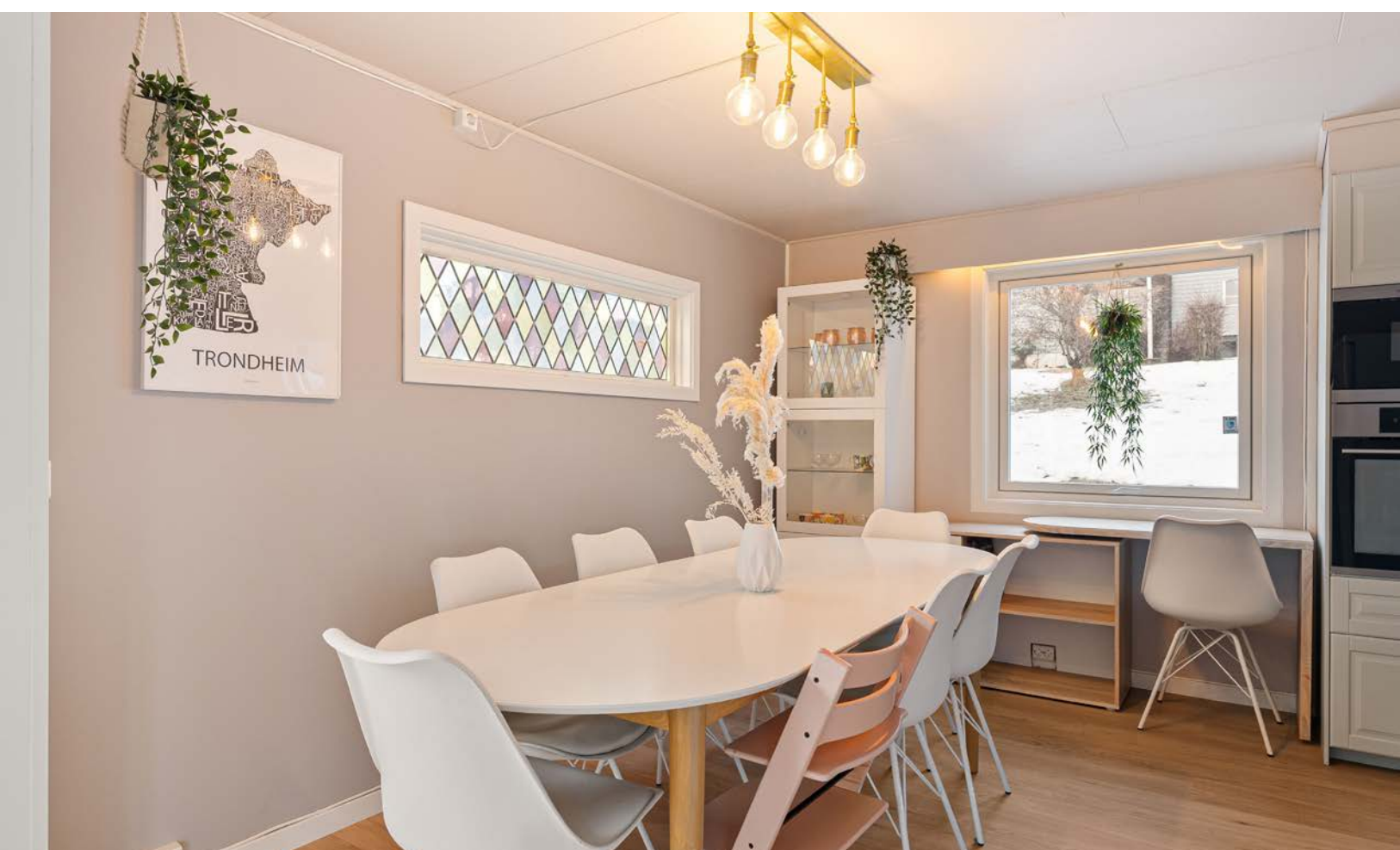


# Gammel-lina 22

## 1.etasje





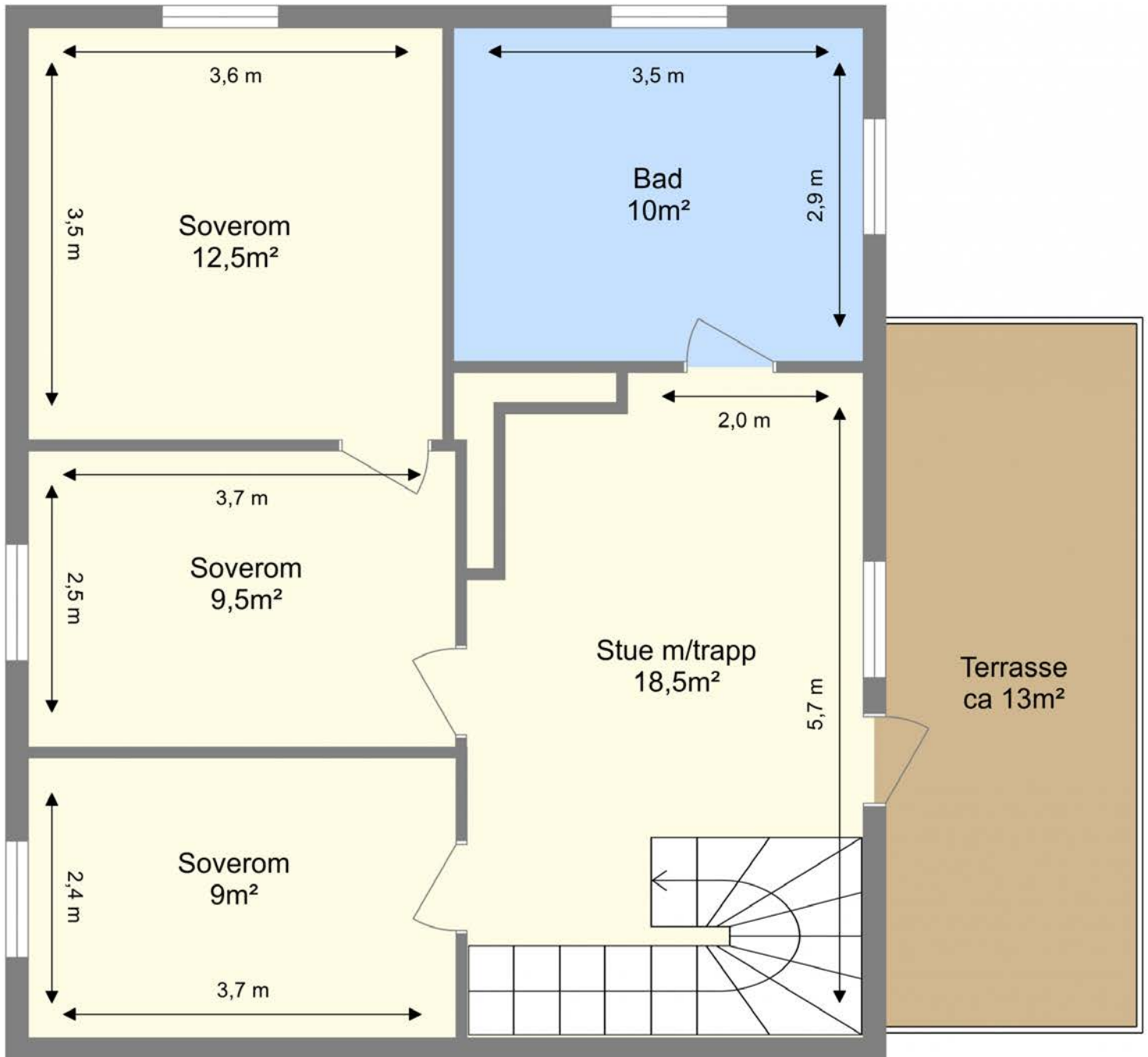








# Gammel-lina 22 2.etasje









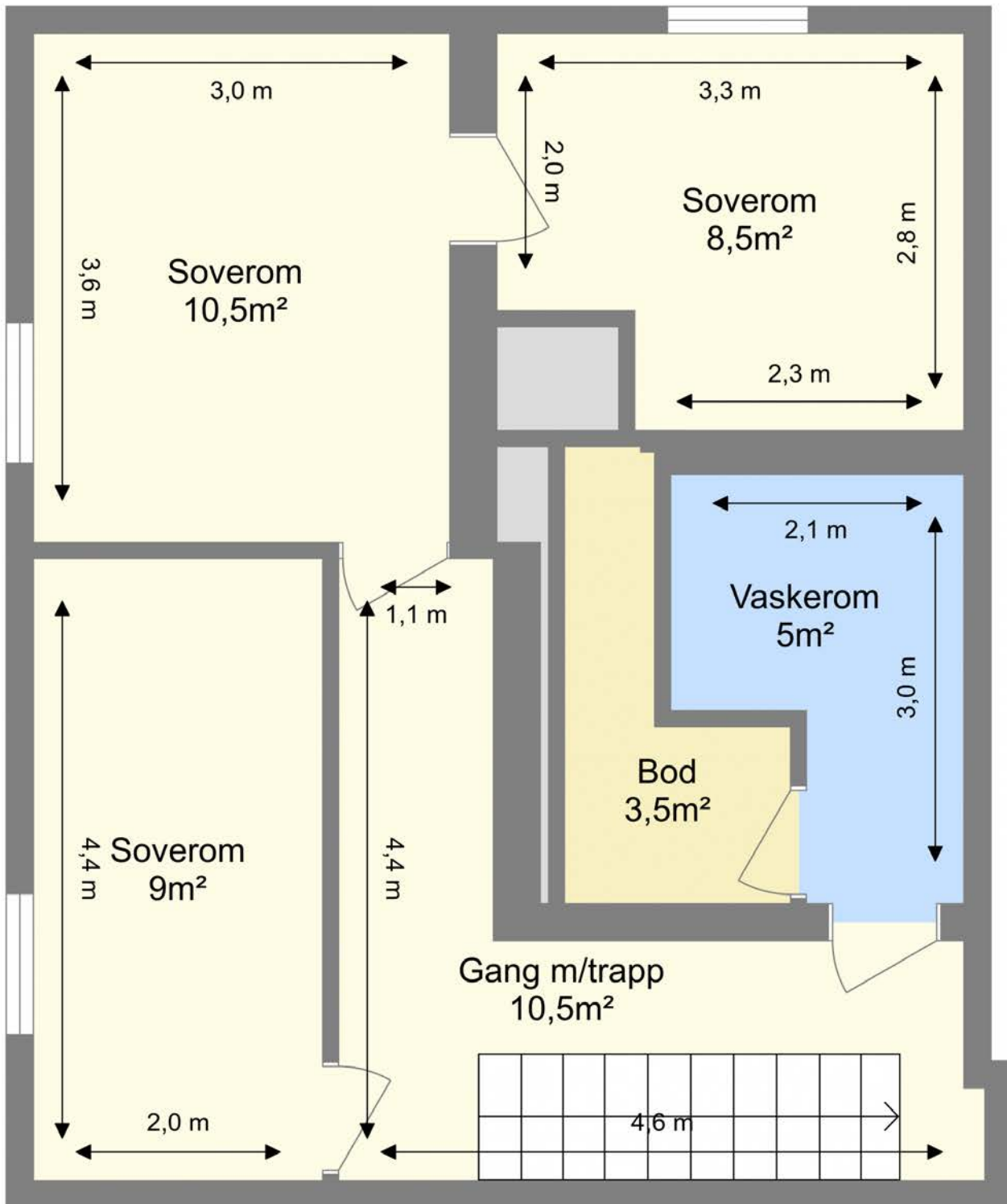






# Gammel-lina 22

## Kjeller

















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Gammel-lina 22 - Nabolaget Selsbakk - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Gammel-lina<br>Linje 20, 72                | 6 min<br>0.6 km  |
| Selsbakk stasjon<br>Linje R60, R70         | 7 min<br>0.5 km  |
| Munkvoll<br>Linje 9                        | 7 min<br>3 km    |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 14 min<br>9.1 km |
| Trondheim Værnes                           | 33 min           |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Hallset skole (1-7 kl.)<br>436 elever, 26 klasser    | 14 min<br>1 km   |
| Romolslia skole (1-7 kl.)<br>182 elever, 14 klasser  | 16 min<br>1.4 km |
| Okstad skole (1-7 kl.)<br>207 elever, 13 klasser     | 18 min<br>1.6 km |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>617 elever, 33 klasser     | 26 min<br>2 km   |
| Selsbakk skole (8-10 kl.)<br>356 elever, 20 klasser  | 14 min<br>1.1 km |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever             | 20 min<br>1.6 km |
| Kristen videregående skole - Trøndelag<br>480 elever | 8 min<br>5.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

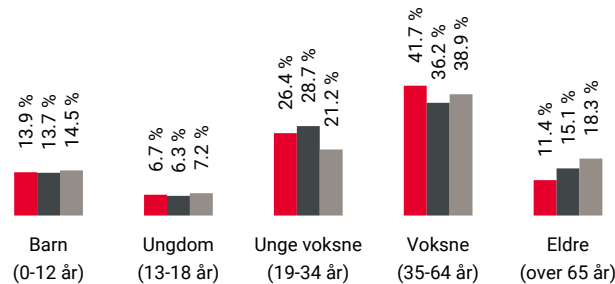
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Selsbakk  | 749       | 366           |
| Trondheim | 192 462   | 103 688       |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 12 min<br>1 km   |
| Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)<br>60 barn    | 13 min<br>1 km   |
| Buenget barnehage (1-5 år)<br>75 barn          | 14 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Bunnpris Romolslia<br>Post i butikk, PostNord | 14 min<br>1.3 km |
| Rema 1000 Hallset<br>Post i butikk, PostNord  | 17 min<br>1.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



### Støynivået

Lite støynivå 74/100



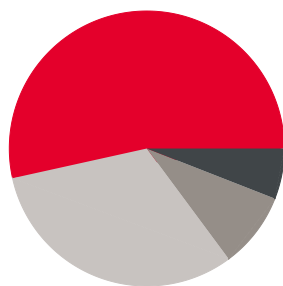
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 72/100

## Sport

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Selsbakk                        | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball                | 0.4 km |   |
| ⚽ Selsbakk, Voldsminde turnlokale | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall                    | 0.5 km |   |
| 🚴 EasyFit Byåsen                  | 14 min | 🚶 |
| 3T-Byåsen                         | 20 min | 🚶 |

## Boligmasse



54% enebolig  
6% rekkehus  
9% blokk  
32% annet

«Fantastisk nabolag, lite vind så blir veldig varmt når solen titter fram. Kort vei til forskjellige matvarebutikk, og litt annen type service. Trygt område!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



City Syd

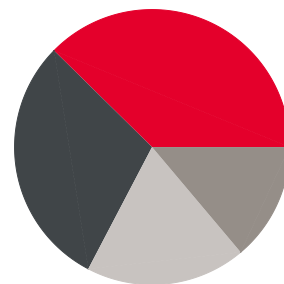
7 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder  
30% 6-12 år  
14% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



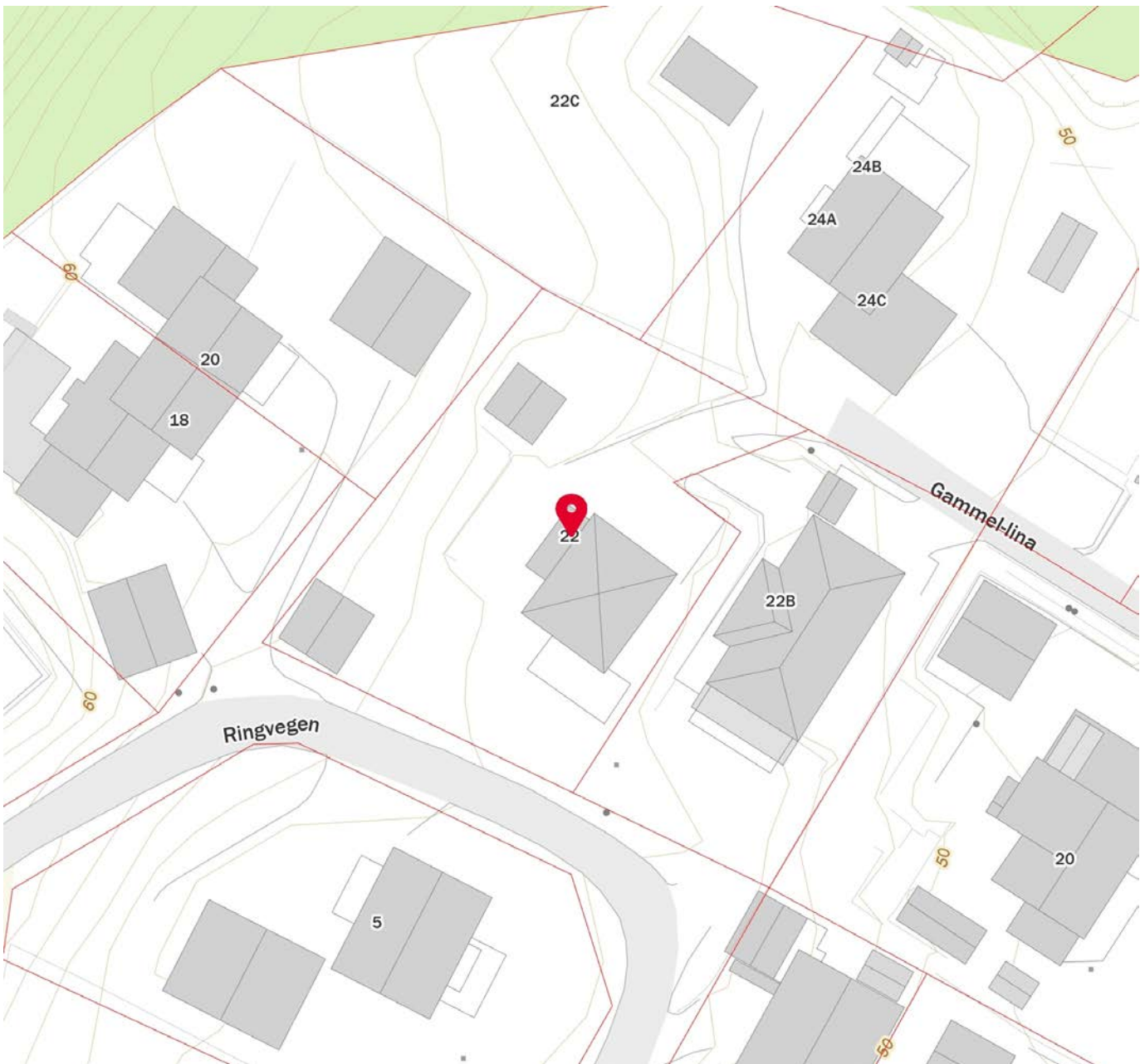
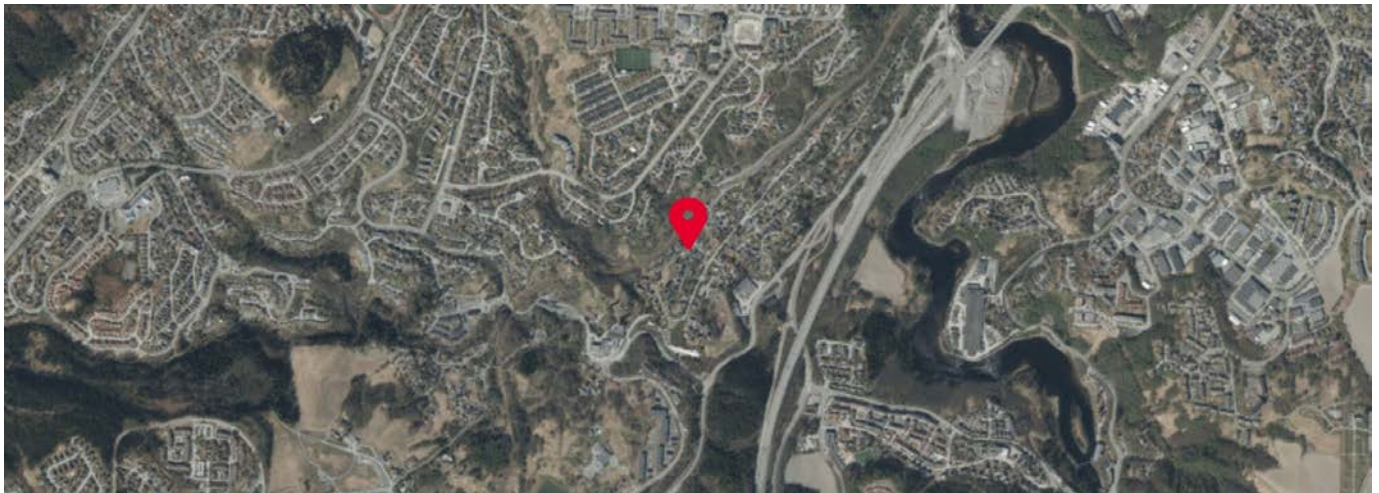
0%

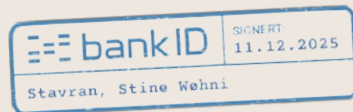
47%

Selsbakk  
Trondheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 61% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Stine Wøhni Stavran

Einar Wøhni Borchgrevink

## Boligen

Gammel-Lina 22  
7028 Trondheim

5001-101/52/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Trondheim VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenoverte bad i 2 etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Mælen Blikk og ventilasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipehette

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noen av de gamle vinduene har kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**



Under påbygg entre er det litt dårlig fundamentering

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Tidligere eiere har støpt nytt kjeller gulv, vi har ikke opplevd noe fukt når vi har bodd der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

hovedavløpsledning fra huset var i dårlig stand når vi tok over, vi fikk Olimb til å rørfornyng

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning på hovedavløpsledning

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipe var ikke godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipe R spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør, og installasjon av peis

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipe R spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt piperør og installasjon av peis

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vi demonterte den gamle garasjen, da den var i så dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Eiendommen er med i et veilag, som er opprettet for å holde oversikt over utgifter til brøyting/strøing og lys for veien. Brøyting/strøing for denne vinteren kom på 3071 kr.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

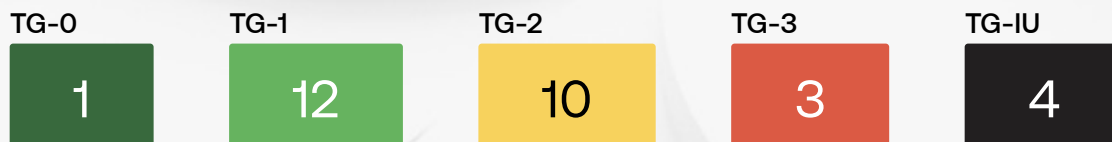
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Gammel-lina 22 7028 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Boligtype:            | Enebolig                           |
| Byggeår:              | 1940                               |
| Gammel-lina 22 BRA:   | 185 m <sup>2</sup>                 |
| Gammel-lina 22 BRA-i: | 185 m <sup>2</sup>                 |
| Sum alle bygg BRA:    | 197 m <sup>2</sup>                 |
| Sum alle bygg BRA-i:  | 185 m <sup>2</sup>                 |
| Rapportdato:          | 19.11.2025 (Gyldig til 19.11.2026) |

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37826>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel      | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                      |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Støttemur        | TG 2 er satt pga retningsavvik og sprekker i forstøtningsmur. |
| Trapp            | TG 3 er satt pga manglende rekkverk og håndløper på vegg.     |
| Øvrig: Vaskerom. | TG 3 er satt da rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.  |

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                    | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Drenering                      | TG 2 er satt pga indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. |
| Rom under terreng              | TG 2 er satt pga risikokonstruksjon samt alder på konstruksjonen.             |
| Vinduer og dører: I yttervegg. | TG 2 settes for alder og slitasje på eldre vindu.                             |
| Yttervegger                    | TG 2 er satt pga alder på kledningen samt begynnende råteskader.              |
| Loft (konstruksjonsoppbygging) | TG 2 settes pga alder og ukjent tilstand på kaldloft.                         |
| Renner og nedløp               | TG 2 er satt pga lekkasjer fra takrenner.                                     |
| Etasjeskille og gulv på grunn  | TG 2 er satt pga retningsavvik utover standardens krav.                       |
| Toalettrom                     | TG 2 er satt pga manglende ventilerings av rommet.                            |
| Elektrisk                      | TG 2 er satt pga manglende dokumentasjon på el-anlegget.                      |
| Våtrom: Bad                    | TG 2 settes for manglende fallforhold utenfor dusjonen.                       |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Balkong, terrasse, platting: Takterrasse. | TGIU er satt pga mye snø på terrassene.               |
| Takkonstruksjon                           | TGIU er satt pga manglende kontroll pga snø.          |
| Taktekking                                | TGIU er satt pga manglende kontroll av taket pga snø. |
| Utstyr på tak                             | TGIU er satt pga mye snø på taket.                    |

### Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspålitige tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret.

Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

### Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

### Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**18.11.2025**

Rapportdato  
**19.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: STAVRAN STINE WØHN  
Navn: BORCHGREVINK EINAR WØHNI

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten      Telefon: 40004459  
Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S      Epost: just@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

Adresse: Gammel-lina 22, 7028 Trondheim  
Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 101      Bruksnr: 52      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1940  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekktet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass.

## 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Gammel-lina 22              | 185        | 185                        | 0                           | 0                          | 46                              |
| Utvendig bod                | 12         | 0                          | 12                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>197</b> | <b>185</b>                 | <b>12</b>                   | <b>0</b>                   | <b>46</b>                       |

## Bygning: Gammel-lina 22

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 69         | 69                         | 0                           | 0                          | 33                              |
| 2. etasje                   | 62         | 62                         | 0                           | 0                          | 13                              |
| Kjeller                     | 54         | 54                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>185</b> | <b>185</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>46</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|----------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 69         | 69         | 0        | Stue, spisestue, kjøkken, gang, vindfang, toalett. |                   |
| 2. etasje                   | 62         | 62         | 0        | 3 soverom, bad, stue.                              |                   |
| Kjeller                     | 54         | 50         | 4        | 3 soverom, vaskerom, gang.                         | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>185</b> | <b>181</b> | <b>4</b> |                                                    |                   |

## Bygning: Utvendig bod

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 12        | 0                          | 12                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>12</b> | <b>0</b>                   | <b>12</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 12m<sup>2</sup> er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja                  |
| Ukjent alder på dreneringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ukjent              |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ukjent              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                  |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                  |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.</p> <p>Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| <p>Pga påviste forhold vedrørende indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                   | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn                           | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                   | Betong             |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei                |

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da grunnmur innvendig stort sett er utført og gjenkledd. Kontrollen ble da begrenset til utvendig over terrengnivå.

På synlige deler av grunnmur og fritt eksponerte murflater innvendig ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

## 6.3 Støttemur

### Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

### Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger i nedre del av vegg på soverom viser kun moderate fuktverdier i bunnsvill.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er innredet til boligformål på ukjent tidspunkt.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlige tilsyn anbefales og eventuelle tiltak må vurderes fortløpende.

**6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-IU**

Det er etablert en takterrasse over inngangsparti og toalettrom samt markterrasse med utgang fra stue. Terrassene var snødekt slik at en forsvarlig kontroll ikke lot seg utføre.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når disse er snøfrie.

**6.6 Vinduer og dører: I yttervegg.**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er registrert datostemplinger fra: 1975, 1976, 1998, 2010, 2016, 2018 og 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| <p>Variierende alder og tilstand på vinduer og dører. Vinduer og dører er skiftet ut i flere etapper. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert vinduer med punkterte glass. Med tanke på alder er risikoen for punktering på eldre vindu økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Det registreres noe gjenstående arbeider ifm utskiftning av vinduer, manglende omramminger på utsiden. Ingen nevneverdige avvik eller skader registreres på nyere vindu. Fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.</p> <p>Ytterdør og heve skyvedør fungerte fint på befaringsdagen. Normal brukslitasje iht. Alderen.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

## 6.7 Yttervegger

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                       | Liggende kledning   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                            | Ja                  |
| Ukjent årstall på utvendig kledning.                                                                                                                                                                                                              |                     |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                                 | Nei                 |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                                                          | Ja                  |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                   | Ja                  |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                        | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b>         |
| <p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning.</p> <p>Det registreres stedvis luftet kledning, men luftingen er ikke iht dagens krav til lufting. det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke er etablert musetetting bak kledningen.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                     |                     |
| <p>Materialer med råteskader må skiftes ut.</p> <p>Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.</p>                                                                                                                                   |                     |

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                             |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type loft                                                                                                                   | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt. |                                     |

|                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                         | Nei                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                      | Nei                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                      | Nei                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                              | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                             | Nei                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                     |                     |
| Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Det opplyses i tidligere rapport om at taket er blåseisolert. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                             |                     |
| Jevnlig inspeksjon av kaldtloft anbefales som et forebyggende tiltak.                                                                     |                     |

## 6.9 Renner og nedløp

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                          | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?             | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                       | Ja     |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                       |        |
| Det registreres drypp lekkasjer fra takrenner.                |        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |        |
| Utbedring av skader må påregnes.                              |        |

## 6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                               | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                        |                   |
| Taket var på befaringsdagen snødekt, ikke kontrollert og vurdert.                             |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                 |                   |
| Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales. |                   |

## 6.11 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av taktekking

TG-IU

Takflatene var snødekte på befaringsdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Det er ikke foretatt en kontroll av utstyr på taket pga snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Nytt innvendig stålrør i 2025. Pipe opplyses å være av blendet i kjelleretasje.

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                                  | Vedovn              |
| Nytt ildsted i 2025.                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                   | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                                                                                                          | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-1</b>         |
| Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. |                     |

## 6.15 Kjøkken

### 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> |
| Kjøkken fra ca 2015/16 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. |             |

### Avtrekk

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

## 6.16 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja |
| <p>Det finnes ikke tegninger som viser dagens planløsning/ romfordeling. Tegninger som er tilsendt fra kommunen har annen rombenevnelse. Dette gjelder blant annet innredning av kjeller bra bodareal til soverom. For endelig avklaring om det er behov for søknadspliktige tiltak så må dette avklares med byggesakskontoret.</p> <p>Rombenevnelser er derfor iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.</p> |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                        | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                           | Ja  |
| Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                       | Ja  |
| Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rømning. Dette pga at fra gulv til underkant vindu ikke skal overstige 1m, i dette tilfellet er det over 1 m.                                                                  |     |
| 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 |

## 6.17 Toalettrom

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                        | Nei         |
| Type ventilasjon                                               | Ingen       |
| Rommet har kun ventiler via åpningsvindu.                      |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                         | Nei         |
| Er det innebygd sisterner?                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                              | <b>TG-2</b> |
| Rommet mangler ventiler.                                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventiler |             |

## 6.18 Trapp

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                   |             |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp.                        |             |
| Er det manglende rekkverk?                                    | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?             | Ja          |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                  | <b>TG-3</b> |
| Det er ikke etablert rekkverk og håndløper på vegg i trappen. |             |

|                                                                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |                        |
| Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet. |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                         | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.19 Avløpsrør

|                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                              | Keramikk    |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                      | Ja          |
| Det er foretatt rørfornyng av avløpsrør i 2024 fra huset og fra til feller avløpsrør med nabo, (Til carport hos nr 24) Innvendige avløpsrør av ukjent dato. |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                         | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                              | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| Ingen avvik ble registrert.                                                                                                                                 |             |

## 6.20 Vannledninger

|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja                       |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                      |

|                                                                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                              | <b>TG-1</b> |
| <p>Fordelerskap er plassert på bad i 2.etasje og bod i kjeller.</p> <p>Ingen vesentlige avvik ble registrert.</p> |             |

## 6.21 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja               |
| Oppgradert av tidligere eier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b>      |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| <p>Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |

## 6.22 Varmesentral

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                                                                                      | Varmpumpe |
| Varmpumpe fra 2020.                                                                                              |           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                | Nei       |
| Når var siste service på anlegget?                                                                               |           |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Selger opplyser at han tar jevnlig service selv. |           |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                               | Ukjent    |
| Oppsummering av varmesentral                                                                                     |           |
| TG-1                                                                                                             |           |

## 6.23 Varmtvannsbereder

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Bod                                          |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert på gulv                             |     |
| Årstall                                      |     |
| 2014                                         |     |
| Størrelse                                    |     |
| Ca 200 L                                     |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder            |     |
| TG-1                                         |     |

## 6.24 Ventilasjon

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                   | Naturlig ventilasjon |
| Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                 | <b>TG-1</b>          |
| Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.       |                      |

## 6.25 Våtrom: Bad



Hulltaking med fuktmålinger tilstøtende rom.

### Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og vegger.                                                       |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja                                        |
| Det opplyses i tidligere rapport at badet ble oppgradert i 2017.               |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende 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? | Nei   |

|                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                        | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                        | <b>TG-1</b> |
| Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. |             |

#### Sanitærutstyr

|                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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> |
| Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. |             |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                                 | Mekanisk avtrekk |
| 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> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

#### Dokumentasjon

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

## 6.26 Øvrig: Vaskerom.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| <p>Det opplyses i tidligere rapport om at vaskerommet ble oppgradert i 2017. Rommet har klikkvinyll på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt wc, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Det er ikke etablert sluk på rommet, vaskemaskin har avløp ført igjennom vegg til et sluk/hull i gulvet på bod. Det er etablert et mekanisk avtrekk på rommet som har utkast inn til boden.</p> |                  |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-3             |
| Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom verken med tanke på overflatemateriale, fallforhold på gulv eller ventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| En oppgradering av vaskerommet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50 000 - 150 000 |

## 6.27 Ikke relevante bygningsdeler

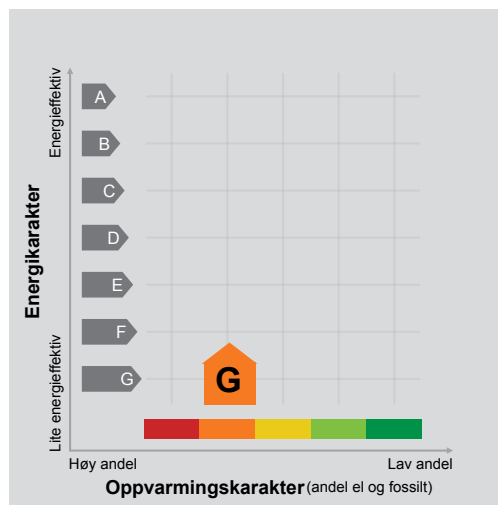
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gammel-lina 22           |
| Postnummer        | 7028                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 101                      |
| Bruksnummer       | 52                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 182406678                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-192771 |
| Dato              | 25.11.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

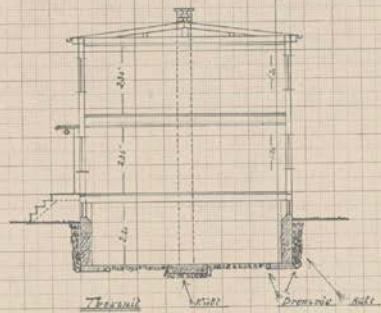
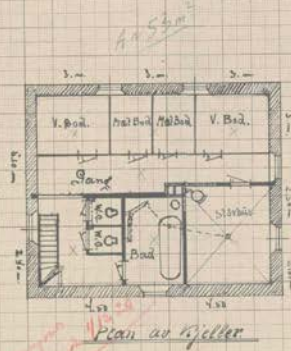
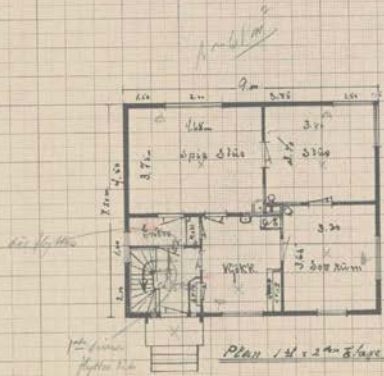
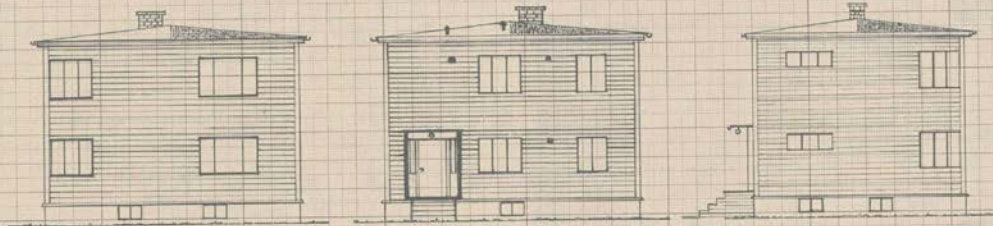
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

*Indesluttet håndtegning: Væmingshus  
håndtegnet af Selskabet*

*Mål 1:100*



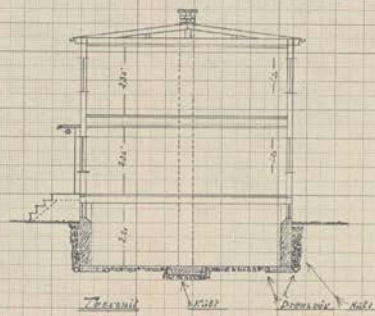
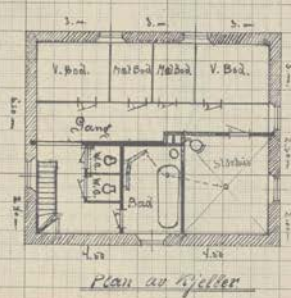
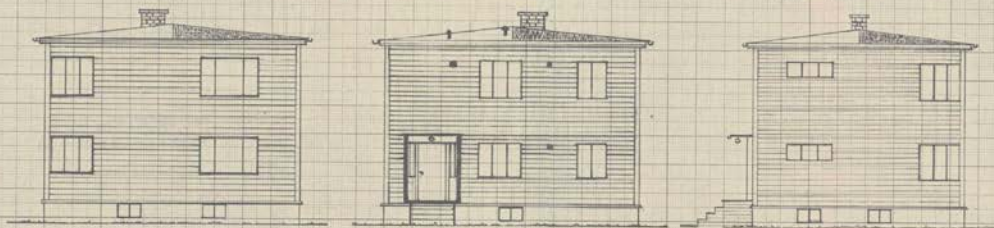
*J. Hansen*

*Handwritten notes at the bottom left:*  
Køkken med en god komfur og  
Spise Stue  
Stue

*Handwritten notes in red ink:*  
Mødestue  
V. Stue  
Indesluttet

*Indehavets Hundeveng's Værelseshus  
"Hundeveng" Selskab*

*Mål 1:100*



*J. H. Hørm*

0027A / 2854  
10/29628-1 V4 Gammel-lina 22, me

Nytt  
PÅ 6/46

2100

3000

9000

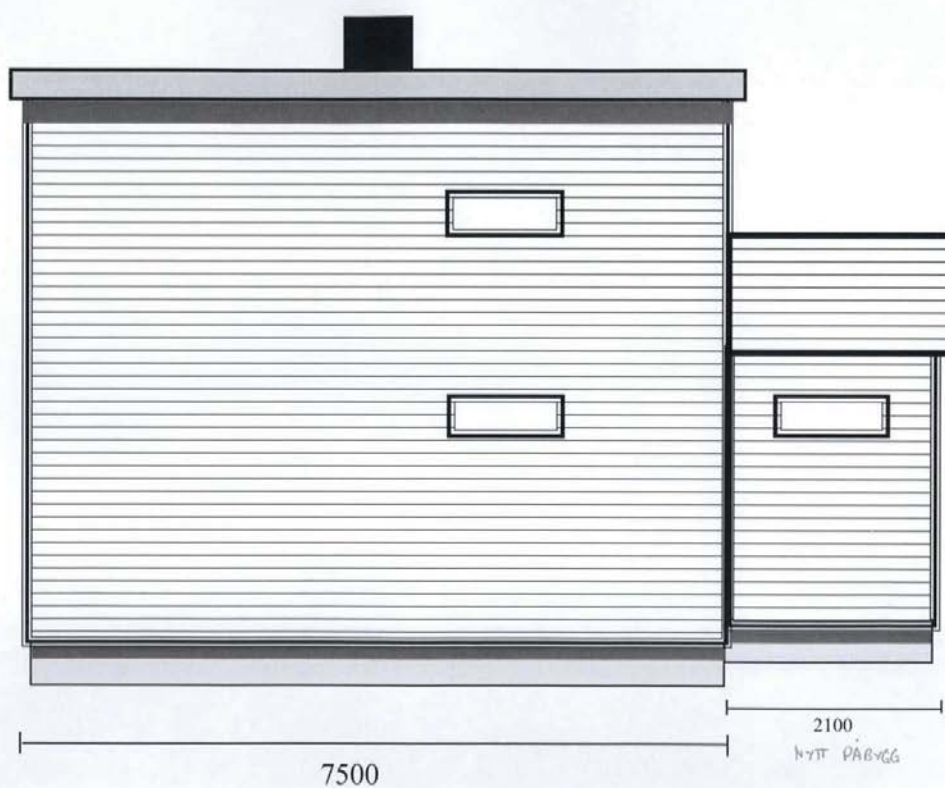
Ved Leng E-1

nost

Vedlegg E-2  
(Høy situasjon)



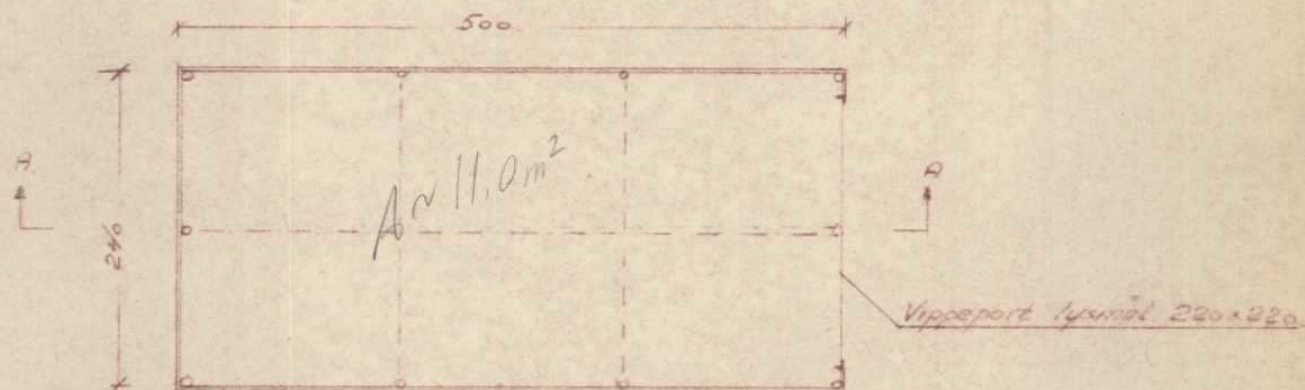
Vedbygg E-3





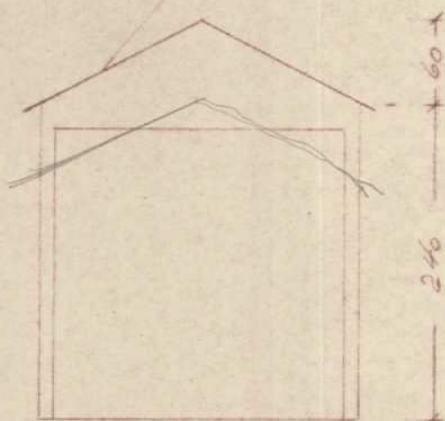
Vedlegg E-5  
(Dagens situasjon)



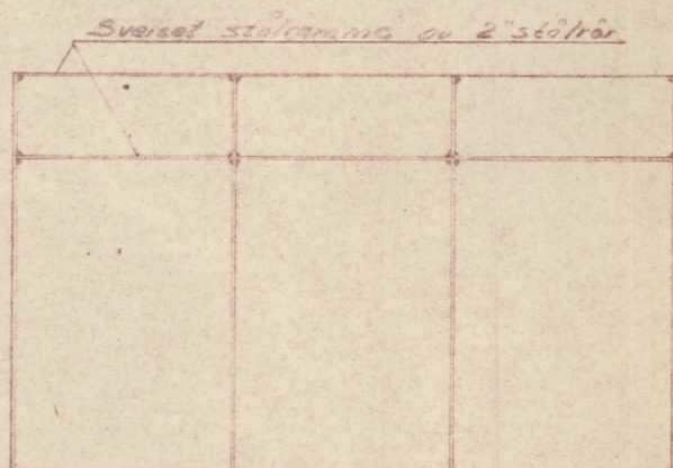


Grundplan

Bølgeblikk tak og vegger som skrues fast til ramme.



Sett forfra



Sett A-A

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Sak nr.             | Behandlet   |
| 570642              | 28.OCT.1957 |
| STRINDA BYGNINGSRÅD |             |

STRINDA  
BYGNINGSRÅD  
16 OKT. 1957

16 OKT. 1957

1328/57

Jnr.

Goroge av bølgeblikk

M: 1:50

Therm. 18/10-57

2 v.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 2502/10

Ole Lundereng  
Gammel-lina 22

## GODKJENNING

N-7028 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
10/29626  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
12.07.2010

### Gammel-lina 22, melding om tiltak for tilbygg til eksisterende bolighus

Byggested: **Gammel-lina 22** Gnr./Bnr.: **101/52**  
Tiltakshaver: **Ole Lundereng**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

#### Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a, er mottatt byggesakskontoret 30.06.2010.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder tilbygg til eksisterende bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1147, "Reguleringsplan for parsell av Gammel-lina mellom Leirelva og Magasinbakken, samt et område begrenset av Gammel-lina, Ringvegen, jernbanelinjen og eiendommen Halsetbakken", stadfestet 11.05.1970. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

### **Vurdering/begrunnelse**

Vedlagte tegninger viser omsøkte tiltak. Boligen utvides med et tilbygg på 6,3 m<sup>2</sup>, som inneholder gang og toalett, og en balkong ovenpå. Byggesakskontoret gjør oppmerksomhet at anbefalt høyde på rekkverk, som hindrer at personer faller ut, er minst 0,9 m etter veiledning til TEK.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

### **VEDTAK:**

### **MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES**

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

#### *Ansvar*

Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### *Energi*

Byggesakskontoret minner om de nye energikravene som trådte i kraft 01.08.2009. Vi gjør oppmerksom på at det kan bli gjennomført tilsyn av tiltakets energibruk.

#### *Melding om igangsatt arbeid / ferdigstilt arbeid*

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang og når arbeidene er ferdigstilt. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:

[www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak). Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

#### *Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Selma Sahbegovic  
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



Trondheim

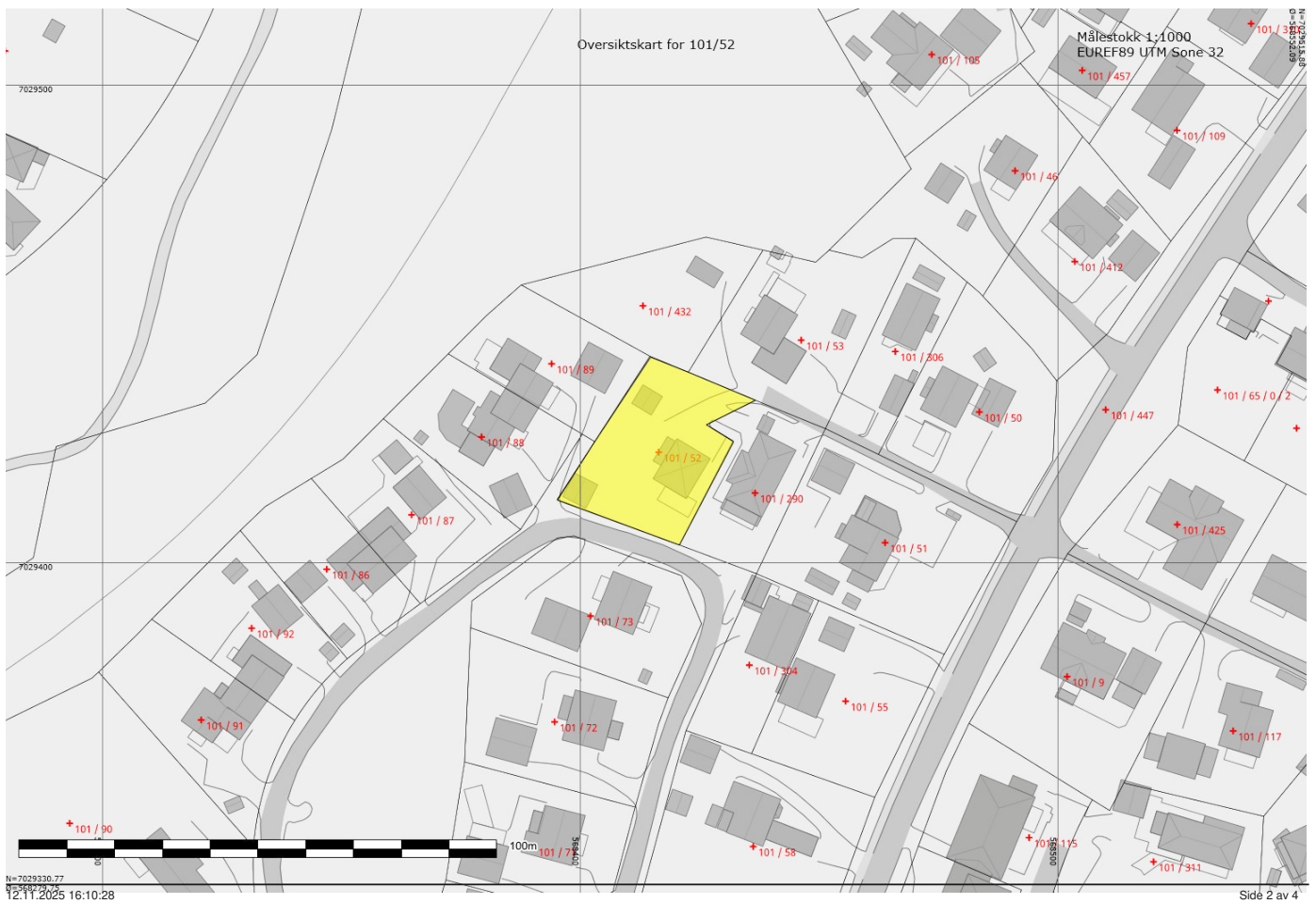
## Matrikkelkart

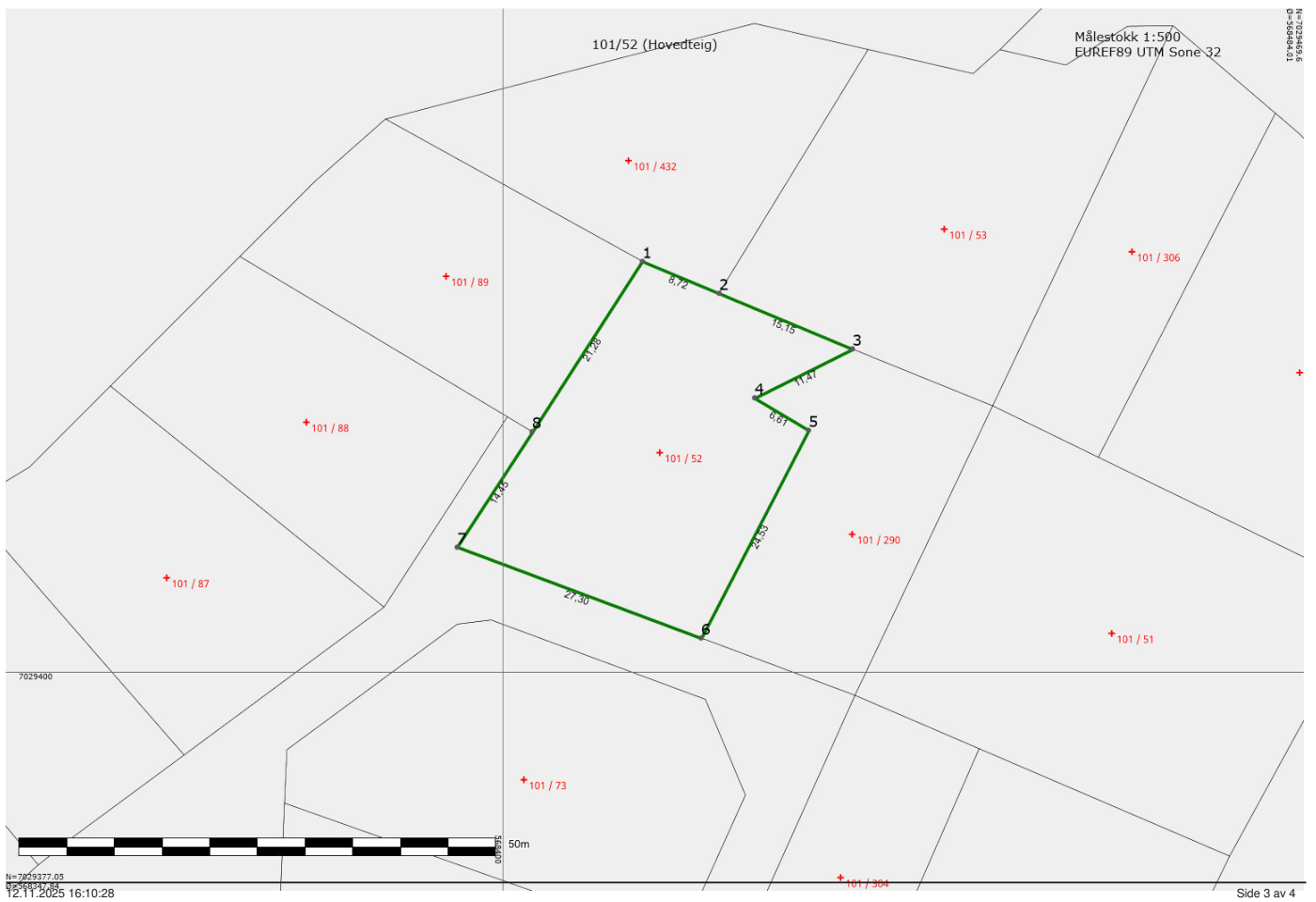
### MATRIKKELENHET

| Kommune          | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------|-----|-----|-----|-----|
| 5001 - Trondheim | 101 | 52  | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





## Areal og koordinater

Areal: 849,10

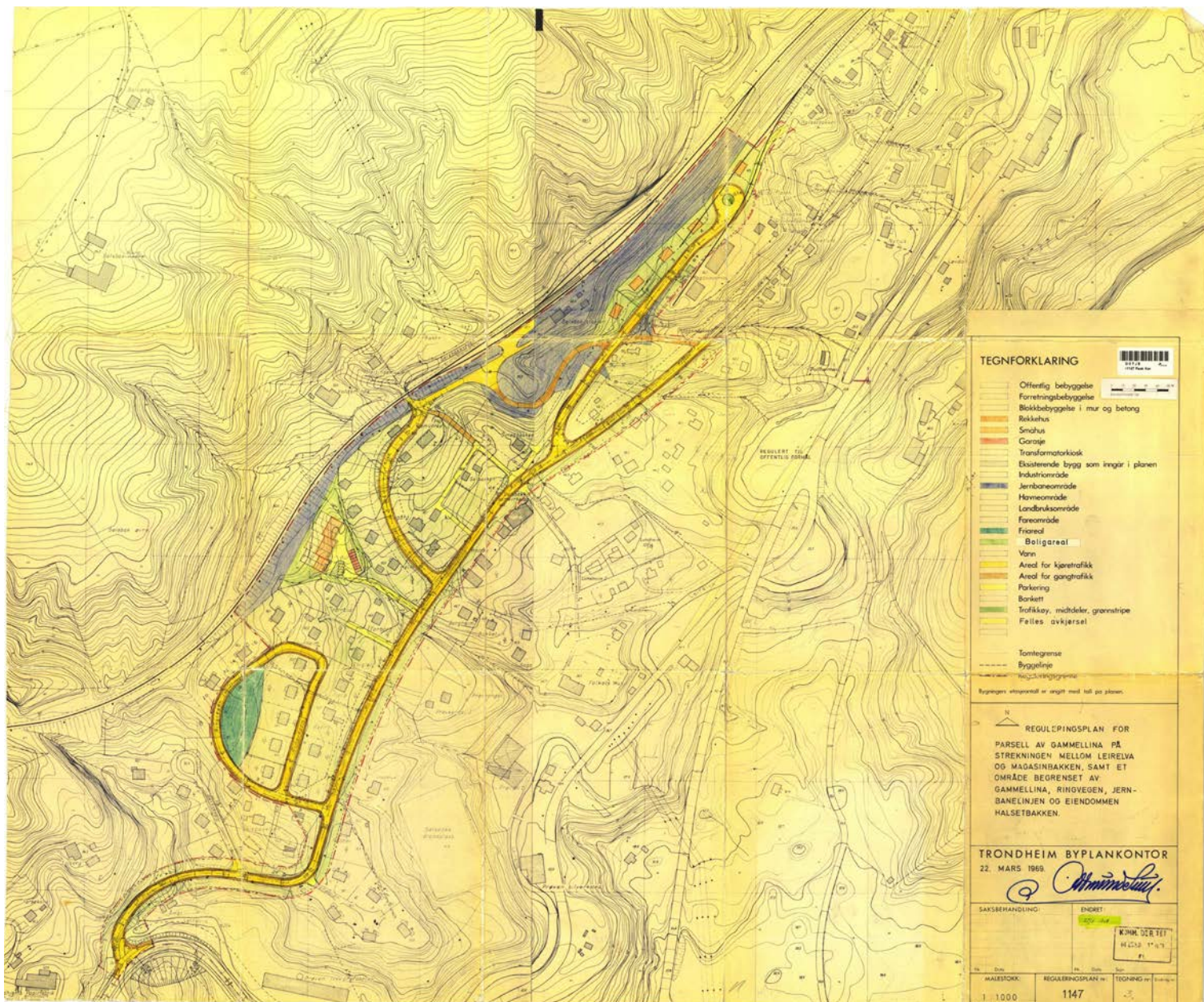
Arealmerknad:

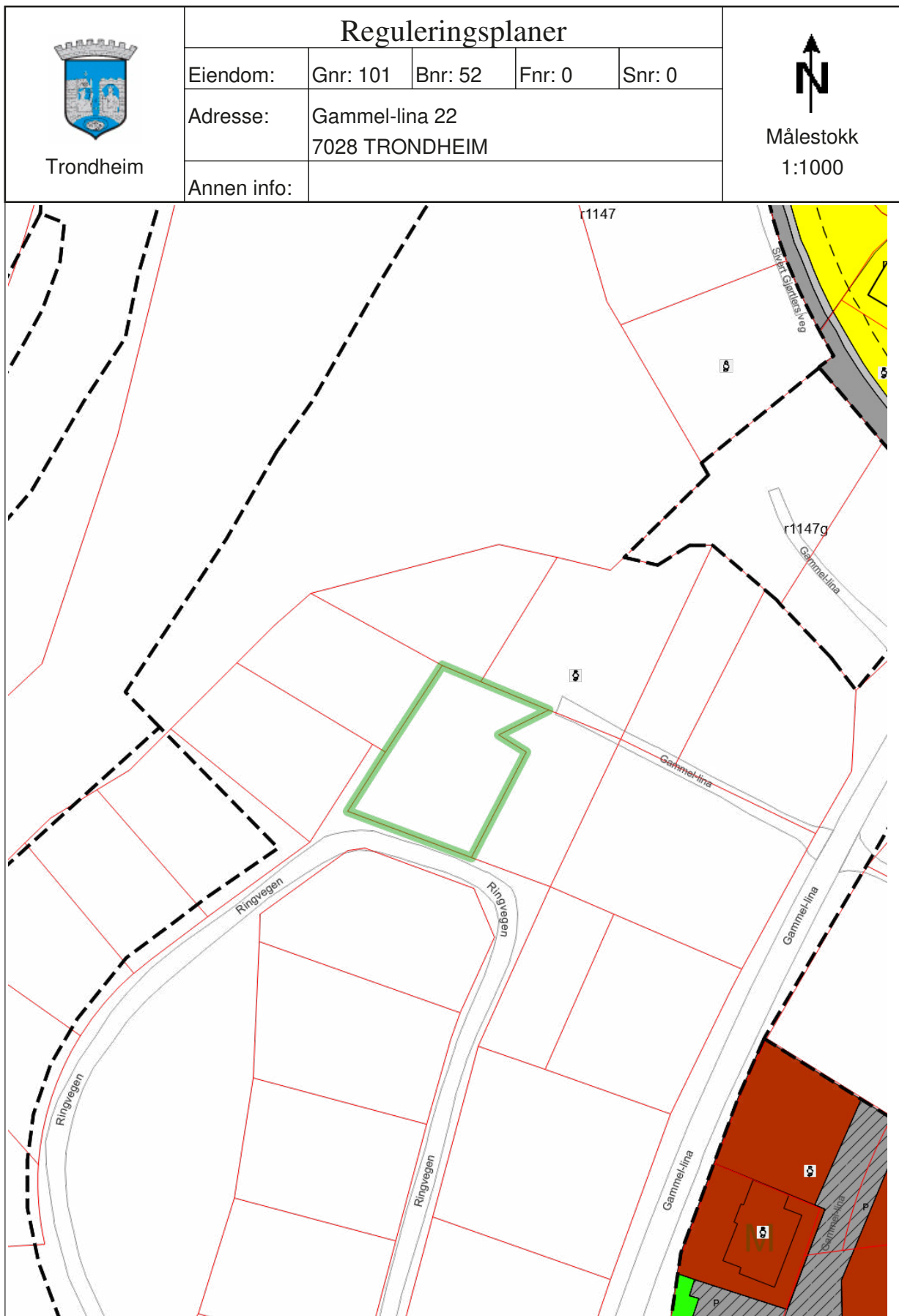
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7029423,00 Øst: 568416,45

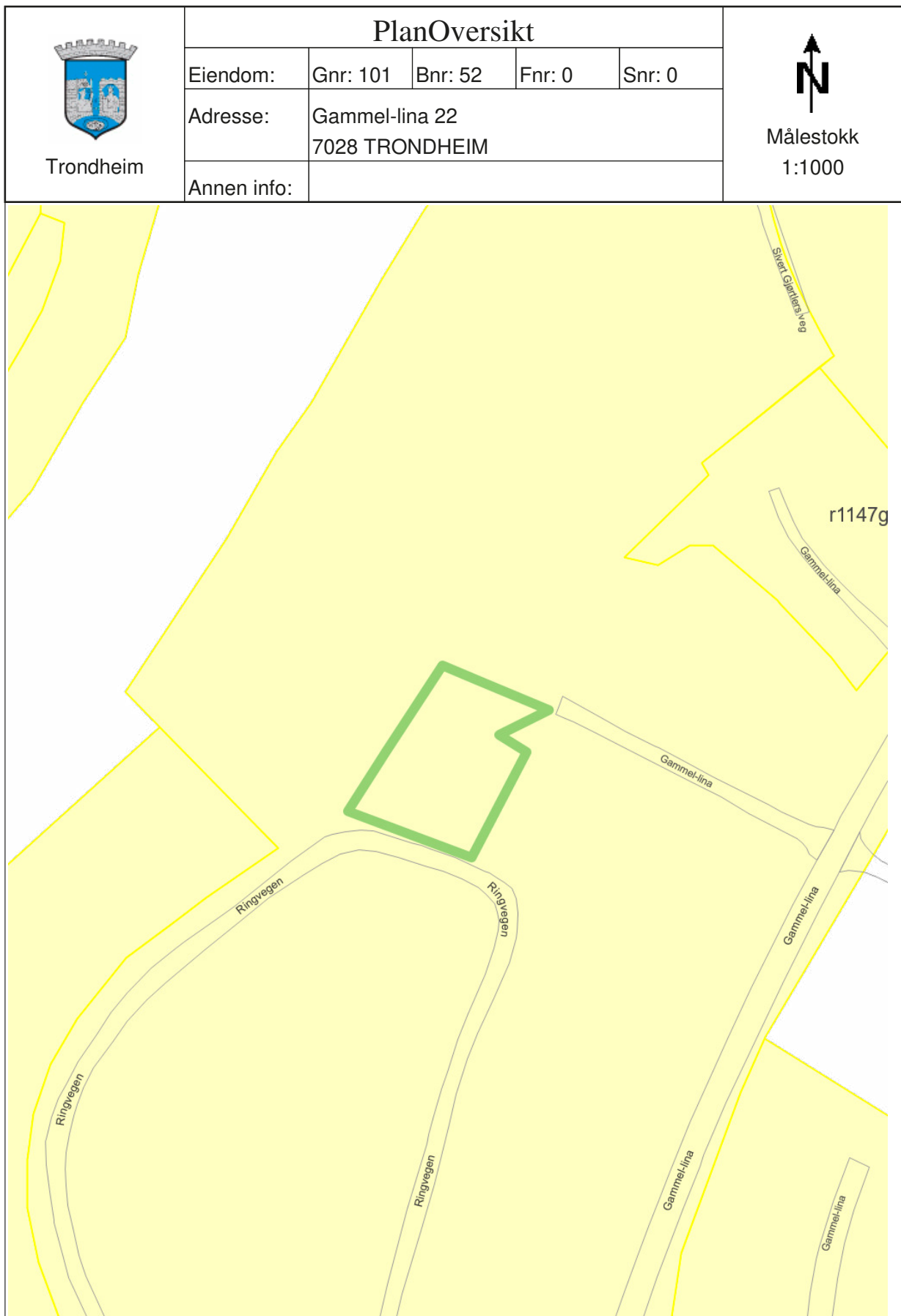
### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            |           | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                                | Målemetode                              | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst       | Lengde                            | Hjelpelinjetype                |                                         |             |        |
| 1                       | 7029443,08 | 568414,62 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                          | 11          |        |
|                         |            |           | 8,72                              | Ikke hjelpelinje               |                                         | 11          |        |
| 2                       | 7029439,73 | 568422,67 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|                         |            |           | 15,15                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 10          |        |
| 3                       | 7029433,90 | 568436,66 | Ikke spesifisert                  | Umerket                        | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|                         |            |           | 11,47                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 10          |        |
| 4                       | 7029428,77 | 568426,39 | Ikke spesifisert                  | Umerket                        | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|                         |            |           | 6,61                              | Ikke hjelpelinje               |                                         | 10          |        |
| 5                       | 7029425,35 | 568432,05 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|                         |            |           | 24,53                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 10          |        |
| 6                       | 7029403,57 | 568420,77 | Jord                              | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|                         |            |           | 27,30                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 11          |        |
| 7                       | 7029413,10 | 568395,19 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                          | 11          |        |
|                         |            |           | 14,45                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 11          |        |
| 8                       | 7029425,22 | 568403,05 | Ikke spesifisert                  | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                          | 11          |        |
|                         |            |           | 21,28                             | Ikke hjelpelinje               |                                         | 11          |        |











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gammel-lina 22  
7028 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vebjørn Nybrott

**Telefon:** 957 06 337  
**E-post:** vebjorn.nybrott@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefremidlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre