

aktiv.

Alf Godagers veg 21, 7081 SJETNEMARKA

**Flott familiebolig med garasje |  
Fine uteplasser | 2 bad og 5  
soverom | Stor tomt med flere  
muligheter | Trygt og rolig!**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 690 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 118 600,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 808 600,-
<b>Selger:</b>	Øystein Sund-Gorseth Marie Sund-Gorseth
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1968
<b>BRA-i/BRA Total</b>	167/189 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	881.7 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 323, bnr. 294
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710240018

# Velkommen til Alf Godagers veg 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Alf Godagers veg 21.

Dette er en lys, velholdt og innholdsrik enebolig over to plan, med god fleksibilitet og mange valgmuligheter. Med to bad, to stuer og fem soverom egner boligen seg godt for familier. Her bor man i et trygt og rolig område, i kort gangavstand til buss, dagligvare og skole for alle trinn. En inngjerdet hage innbyr til lek og hygge, og i forlengelse av stuen har boligen et samlet terrasseareal på ca. 44 kvm.

Verdt å merke seg:

- Peisovn i stuen
- Bad i kjeller fra 2016
- Populær beliggenhet
- Lagring i bod og skur
- Garasje og gårdsplass
- Montert elbillader i 2022
- Stort kjøkken med flott øy
- Adkomstterrasse fra 2023
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- God garderobeplass i huset

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	42
Egenerklæring .....	45
Tilstandsrapport .....	51
Energiattest .....	72
Originale byggetegninger .....	73
Bruksendring og fasadeendring av kjelleretasje .....	75
Midlertidig brukstillatelse .....	77
Basiskart med stikkledninger .....	78
Matrikkelkart .....	80
Reguleringskart .....	82
Reguleringsplan .....	85
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 167 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 74 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> - Garasje

1. etasje:

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> - Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> - Skur.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

74 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

881.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, rett ved fritidsaktiviteter, skogstier og skole for alle trinn. Her bor man skjermet og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Tomten er på ca. 881,7 kvm, opparbeidet med gressplen, trær, busker og diverse beplantning. Hagen på baksiden rammes fint inn av en hekk og et gjerde med port, og på inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et trygt, fredelig og populært boligområde i Sjetnemarka i Trondheim kommune. Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til Coop Prix, og Tillers



enorme servicetilbud ligger også i kort avstand. E6 tar deg kjapt til Trondheim sentrum, det samme gjør tog fra Heimdal stasjon og bussen i nærområdet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området er svært familievennlig og oppleves som et trivelig nabolag med for det meste eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Stedet ligger også i skrånende terreng, noe som gir fin utsikt over bebyggelse og skogkledde åser.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra eneboligen er det ca. 9 minutters gange til Sjetne barne- og ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Tiller og KVT, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Fosseskansen barnehage og Sjetne barnehage er de nærmeste. Området har også gode tilbud for den idrettsglade.

I kort avstand ligger flere treningssentre, som 3T og Mudo. Det er ca. 600 meter til kunstgressbane ved Sjetne idrettshall, og Sjetne IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Sjetnmarka tilbyr også mange lag og foreninger for alle aldersgrupper; flere korps, anerkjent teaterlag, kor, hagelag, frivillighetssentral og pensjonistforening.

Videre har boligen nærhet til fine tur- og friluftsområder. Tillerskogen byr på populære turløyper enten man er til fots eller på sykkel - i tillegg til lysløype vinterstid. Det er for øvrig kort vei til Granåsens flotte idrettsanlegg og løypetraseer i Bymarka, eller Øysand med deilig sandstrand. Øvre Leirfoss og Nidelva har mange fine plasser for ørretfiske.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i Sjetnemarka består av buss. Nærmeste holdeplass er Carl Schjetnans veg, som ligger kun to minutter unna. En kort gåtur unna ligger Tonstadkrysset, som er et stort bussknutepunkt. Det tar ca. 7 min med bil til Heimdal stasjon, og herfra bruker toget ca. 14-17 min til Trondheim S. Med bil fra Sjetnemarka tar det ca. 7 min til City Syd, 15 min til Trondheim sentrum, 19 min til Melhus og 33 min til Værnes.

### **Bygningssakkyndig**

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte: Grunnmur er støpt. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskille består av trebjelkelag. Vinduer i 2-lags isolerglass.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i kjelleretasje etablert i 2016: Delte da et eksisterende, stort vaskerom inn i to separate rom: et bad og et vaskerom. Alt arbeid kun utført av faglærte (Heimdal Boligutvikling). Bad 1. etg. (fra ukjent byggeår): Oppgradert med ny baderomsinnredning og servant i 2011. Lagt våtromsplater i dusjsone i 2023. Arbeid utført av eier/egeninnsats.

Arbeid utført av: Heimdal Boligutvikling v/Birger Kvalvær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort på bad i kjelleretasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi hadde tett avløp sommer 2024. Avløp ble spylt åpent og kontrollert med kamera.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling og kontroll av avløpsrør med kamera i forbindelse med en fortetting sommeren 2024.

Arbeid utført av: Granbo VVS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjellerbod sommer 2022. Drenering gravd opp og byttet høst 2022. Arbeid utført av Høgsteggen Maskin.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en lekkasje i tak i garasjen.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i et element i peisovnen.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hadde ett tilfelle av mus for ca. 8-10 år siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2015: Montering av stikkontakter, taklys soverom i kjeller, byttet jordfeilbryter m.m. Arbeid utført av Argon Elektro. 2016: Elektrikerarbeid i forbindelse med etablering av bad i kjelleretasje. Arbeid utført av Heimdal Boligutvikling. Mangler dokumentasjon på montering av downlights og varmekabler i yttergang, samt montering av utelys.

Arbeid utført av: Argon Elektro, Heimdal Boligutvikling

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: El-tilsyn februar 2012

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert av Lovel Elektro 2022.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier har byttet vindu selv på 2 soverom (1. etasje).

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2016: Etterisolert og byttet vinduer, terrassedør og kledning på østveggen.

Arbeid utført av Heimdal Boligutvikling. 2011: Innsetting av 4 nye, større vinduer i

kjelleretasje. Arbeid utført av betongskjærfirma (husker ikke navn). Tak er skiftet av

tidligere eier (ukjent år). Eier har anlagt terrasse på begge sider av huset/egeninnsats.  
Arbeid utført av: Heimdal Boligutvikling

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2011: Deler av kjelleretasje ble omsøkt til oppholdsrom og soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent oppholdsrom (stue) og to soverom + fasadeendring (større vinduer og terrasse).

## **Innhold**

### **ENTRÈ**

Velkommen inn i et pent og innholdsrikt familiehjem med god fleksibilitet. Ved inngangen har boligen en terrasse fra 2023, med belysning, spilerekkverk og et hendig skur. Terrassen måler ca. 15 kvm, og vel inne er entreen innredet med store vinylfliser på gulvet. Veggene er malt i dus grønn, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

### **STUE**

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med fint utsyn og gode lysforhold via store vinduer i front. En glassdør fører ut til en herlig terrasse over flere nivåer, med belysning, levegger og et samlet areal på ca. 44 kvm. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og har direkte adkomst til hagearealet på baksiden.

Stuesonen har nyere 1-stavs laminatgulv, som står godt til vegger malt i en dus og delikat gråtone. Lune kvelder sikres av en peisovn, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har fine arbeidsforhold, der både store og små kan bli med på matlagingen. På gulvet er det sjakkmonstert vinylbelegg, og veggene er holdt i den samme gråfargen som stuen. Innredningen fra 2011 er stilren og tidløs, med sorte, glatte fronter og oppvaskum nedfelt i en benkeplate av laminat. Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en flott kjøkkenøy, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. To metallplater er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator installert. Av hvitevarer er platetopp og stekeovn integrert, og kjøkkenet har en oppvaskmaskin som følger med.

Ovnen er praktisk plassert i et høyskap.

#### KJELLERSTUE

Utenfor soverommene i kjelleren har boligen en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, avslapning og vennebesøk. Gulvet har lyst 1-stavs laminat, i kombinasjon med vegger malt i en dempet grønnfarge. Det er plass til både kontorkrok og sofagruppe, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer og et eget vaskerom i kjelleren. Badet nede har god størrelse, etablert av fagfolk i 2016. Store, grå fliser gir et stilrent uttrykk, og badet har et deilig badekar med glassvegg og regnfallsdusj. Downlights er installert i taket, og på badet er det varmekabler og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med lyse skuffer, et speil med integrert belysning og vegghengt elektrisk håndkletørker.

#### BAD 2

Badet oppe har en romslig dusnjise med flislagt gulv, der nye våtromsplater ble montert på veggene i 2022. Det øvrige arealet er kledd med lysegrå vegg- og gulvfliser, og badet har toalett og et hvitt servantskap med tilhørende speilskap.

#### VASKEROM

Vaskerommet ble i 2016 oppgradert med nye, lysegrå gulvfliser og lyse treplater på flere vegger. En skyllekum og en hendig arbeidsbenk er etablert, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har til sammen fem soverom, fordelt med to i første etasje og tre sammen i kjelleren. Hele fem soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Soverommene oppe måler ca. 8,7 og 10,8 kvm, mens rommene nede er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,8, 8,5 og 9 kvm.

Hovedsoverommet oppe har utgang til adkomstterrassen, og det er mye oppbevaring i en stor og plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Også entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en kjellerbod og i et nyere skur oppført på inngangssiden.

#### **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:

- Dører:

Bygningen har malt balkongdør i tre ved inngangsparti. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring.

- Overflater:

Laminatgulv i kjeller har en del svelling i skjøter. Tiltak må fortløpende vurderes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 20mm høydeforskjell fra pipe mot kjøkken. På kjøkken ble det målt 15mm avvik. På stue i kjeller ble det målt 15mm avvik fra pipe mot yttervegg. I gang ble det målt 12mm avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det behøves ingen strakstiltak.

- Rom under terreng:

Det registreres feil oppbygging av veggkonstruksjonen med bruk av plast/diffusjonssperre. Det anbefales løpende observasjoner.

- Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Tiltak vedr. knirk i trapp bør vurderes.

- Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det anbefales overvåking av tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag. Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

- Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble påvist fuktmerker ved pipe. Det ble ikke målt skadelig fukt på befaringdagen. Fuktmerker skyldes trolig fuktinntrekk før tekkingen ble oppgradert. Videre registreres det noe begrenset lufting ved raft.

En løpende observasjon anbefales og ideelt skal en luftespalte på 5 cm være etablert for god gjennomlufting fra raft til raft, noe som bør vurderes etablert.

- Vinduer:

Vindu på kjøkken, baderomsvinduer og et vindu på soverom nede har passert over halvparten av sin forventede levetid. TG 2 er satt pga. alder/usikker restlevetid.

- Veggkonstruksjon:

Det registreres behov for overflatebehandling. Vedlikehold må påregnes.

- Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet har passert sin forventede levetid. Totalrenovering av våtrom må påregnes.

- Overflater vegger og himling:

Det registreres manglende membran samt tetting i nedre del av vegg ved dør. Videre er vegg med plater mot bad ført helt ned til gulv. Ved vann på gulv og vegger er det fare for fuktinntrekk i vegg samt etasjeskille/tilfarergulv mot gang. Vaskerommet er daglig i bruk. Man bør unngå fukt på gulv og vegger da overflater/vegger ikke er fuktsikker.

- Overflater gulv:

Vaskerom kjeller: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det anbefales løpende observasjoner.

Bad kjeller: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble påvist bom i flere fliser på gulv.

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Løpende observasjoner anbefales.

- Ventilasjon:

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er fra 2011. TG 2 er satt pga. alder. Det behøves ingen strakstiltak.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger underbadekar med dusjvegg og forsvarlig kontroll lot seg ikke utføre. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det var tett avløp i 2024. I den forbindelse ble det foretatt spyling og kamerakontroll. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- Bad 1. etasje:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Utbedringskostnad: 100 000 - 300 000.

- Pipe og ilsted:

Pipen er innkledd på 1 side, Slike teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider for inspeksjonen. En innkledd pipe vil si at pipen er tildekket på flere sider enn det som er tillatt. Videre opplyser selger at det er sprekk i en stein inne i ovnen. Innkledning av pipe må fjernes slik at pipe har fire synlige sider. Utskifting av stein må påregnes. Kostnadsestimat: Under 10 000.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Avløpsrør spylt og åpnet i 2024.
- Drenering fra 2022 ved inngangen.
- Terrasse fra 2023 ved inngangen.
- Ladeboks for elbil montert i 2022.
- Drenering oppgradert i front i 2022.
- Brannslukningsapparat fra 2019.
- Ytterdøren ble byttet ut i 2018.
- Badet i kjelleren er fra 2016.
- Huset etterisolert mot øst i 2016.
- Vinduer fra 2016 på østveggen.
- Vinduer fra 2022 og 2024 på vestveggen.
- Balkongdør fra 2016 i stuen.
- Vaskerommet fornyet i 2016.
- Ca. 200 liters bereder fra 2015.
- Terrasse fra 2012 på baksiden.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2011.
- Fire vinduer fra 2011 i kjelleren.
- Drenering fra 2011 på baksiden.
- Drenering fra 2011 ved gavlvegg.
- Enkelte innerdører er av nyere dato.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

### **Parkering**

Det er parkering i en garasje bygd inntil huset, med et areal på ca. 20 kvm. Foran garasjen har boligen en gruslagt gårds plass for ytterligere parkering, og i 2022 ble det på husveggen montert en ladeboks for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6524416

**Diverse****AREAL**

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.

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.

**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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

**OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGG - Trøndelag brann- og redningstjeneste**

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år:

Plate foran sotluken er for kort. Popen er innkledd på 1 side, 4 av 4 sider skal være synlig for inspeksjonen. En innkledd pipe vil si at pipen er tildekket på flere sider enn det som er tillatt. Skorstein er innkledd på 1 side. Det er avvik på dette, og man må sørge for at pipen oppfyller kravene for oppstillingsklassen den tilhører. Se [tbrt.no](http://tbrt.no) for



mer informasjon.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet i kjelleretasjen. For vedfyring har stuen en peisovn.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info 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 m<sup>2</sup>. 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

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 38 340

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Det oppgitte beløpet er basert på fakturaen fra desember 2024. Beløpet er høyt fordi det ikke er installert en vannmåler på eiendommen. Ved installasjon av vannmåler vil det årlige beløpet reduseres.

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.

**Eiendomsskatt**

Kr 7 389

**Eiendomsskatt år**

2023

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 267 939

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 071 757

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud 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 323, bruksnummer 294 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:

5001/323/294:

07.08.1967 - Dokumentnr: 9138 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

14.10.1968 - Dokumentnr: 12351 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1969 - Dokumentnr: 10166 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg og ev. felles pipestokk m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Alf Godagers veg 21, datert 27.03.1968.

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 gitt tillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel fra vaskerom til vaskerom og bad i vedtak datert 02.01.2025.

Det er gitt tillatelse til tiltak for bruksendring og fasadeendring av kjelleretasje i vedtak datert 01.09.2011. Dette omfatter etablering av 2 soverom, kjellerstue og innsetting av vindu. Det er i senere tid avdelt et soverom fra kjellerstuens areal. Ifølge brev fra kommunen datert 11.12.2024 er tiltaket ikke søknadspliktig.

Det er avvik mellom dagens bruk og de godkjente byggetegningene. I 1. etasje er det foretatt endringer i rominndelingen, blant annet ved at soverommet inn mot entréen og soverommet mot badet er omgjort, samt at veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. 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.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av garasje. 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 er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Skjetnehaugene, Nordre del, planID r1054-1, datert 11.12.1963, og er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Relaterte planer:

Plannavn: Øvre Leirfoss kraftstasjon til Bratsbergvegen. Gang- og sykkelveg.  
(3.3.2005)  
Planid: r0461

Plannavn: Tonstadbrinken 20, 323/7 (29.3.2007)  
Planid: r1044a

Plannavn: Paul Skolemesters veg 10. (9.11.1988)  
Planid: r1054ab

Plannavn: Egganvegen 36 B, gnr 323 bnr 523 Skjetnehaugene nord, gnr 323 bnr 5  
(11.5.1993)  
Planid: r1054ag

Plannavn: Mikkelvegen 4 (22.10.1991)  
Planid: r1054ah

Plannavn: Mikkelvegen 2, gnr.323/161. (2.12.2003)  
Planid: r1054ao

Plannavn: Egganvegen 15, gnr. 323 bnr. 141 (22.11.2007)  
Planid: r1054ap

Plannavn: Skjetnemarka. (11.8.1966)  
Planid: r1054b

Plannavn: Skjetnemarkveien (17.1.1967)  
Planid: r1054c

Plannavn: Skjetnemarkvegen. (18.7.1968)  
Planid: r1054e

Plannavn: Skjetnehaugene i Tiller (28.4.1964)  
Planid: r1054f

Plannavn: Alf Godagers veg 38 - 50 (13.2.1968)  
Planid: r1054g

Plannavn: Alf Godagers veg 2, 4, 6, 8, 10, Skjetnehaugene (13.2.1968)  
Planid: r1054h

Plannavn: Carl Schjetnans veg 8, 10, 12, 14, 16, 18 Skjetnemarkvegen 70,72  
Trofetvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12 Lunderhaugen 13, 14 (14.5.1968)  
Planid: r1054i

Plannavn: Parallellen nr.25. Egganvegen nr.1 (10.9.1968)  
Planid: r1054k

Plannavn: Carl Schjetnansveg 6, 8, 10 og 12 (15.4.1969)  
Planid: r1054m

Plannavn: Granhaugan 19. (6.9.1983)  
Planid: r1054u

Plannavn: Egganvegen 41. (1.7.1985)  
Planid: r1054y

Plannavn: Mikkelvegen 5, Skjetnemarka (2.6.1988)  
Planid: r1054å

Plannavn: Skjetnemarkvegen 78. (7.7.1988)  
Planid: r1054aa

Plannavn: Hallsteingård (18.2.2016)  
Planid: r20140007

Plannavn: Egganvegen 1 og 3, gnr 323 bnr 140 og 165 (18.5.2017)  
Planid: r20160001

### **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

### Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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. 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, 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 118 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 895,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
kirsti.olsen@aktiv.no  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

24.03.2025





















































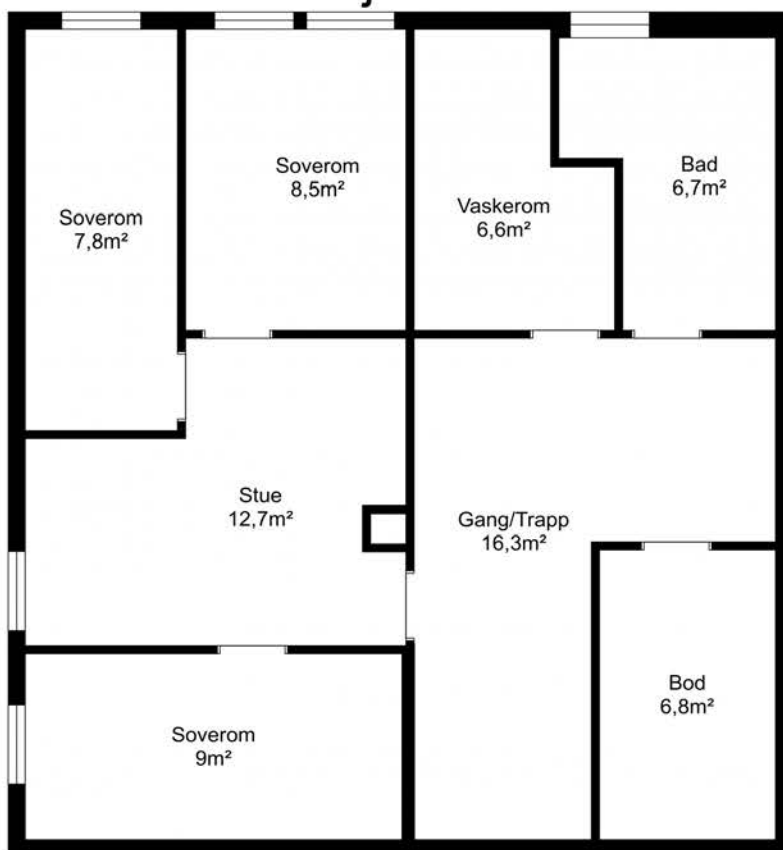






# Alf Godagersveg 21

## Kjeller



# Alf Godagersveg 21

## 1. Etasje



# Vedlegg

# Alf Godagers veg 21

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Carl Schjetnans veg Linje 45, 103	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Selsbakk Linje R60	5 min 🚗 3.3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 🚗 10.8 km
✈️ Trondheim Værnes	33 min 🚗

## Skoler

Sjetne skole (1-10 kl.) 505 elever, 29 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 517 elever, 29 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Okstad skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 🚗 2.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	5 min 🚗 2.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

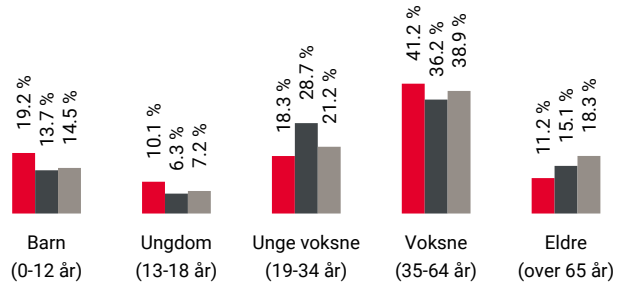
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Sjetnemarka østre	1 035	390
🟡 Trondheim	192 462	103 688
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fosseskansen barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 🚶 0.5 km
Sjetne barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 🚶 0.7 km
Moltmyra barnehage (1-5 år) 74 barn	18 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Sjetnemarka PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 🚶 1.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



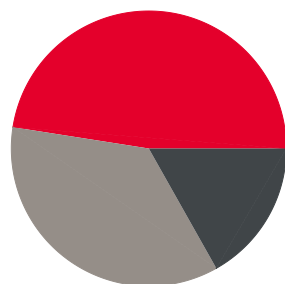
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

Sjetnemarka balløkke	7 min
Ballspill	0.6 km
Sjetne idrettsplass	8 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.6 km
Mudo Heimdal	25 min
3T-Rosten	5 min

## Boligmasse



- 48% enebolig
- 17% rekkehus
- 36% annet

«Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»

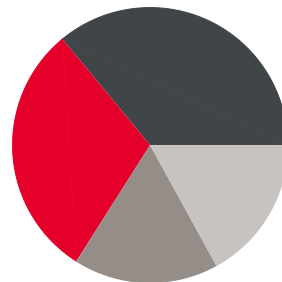
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

City Syd	25 min
Apotek 1 City Syd	25 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

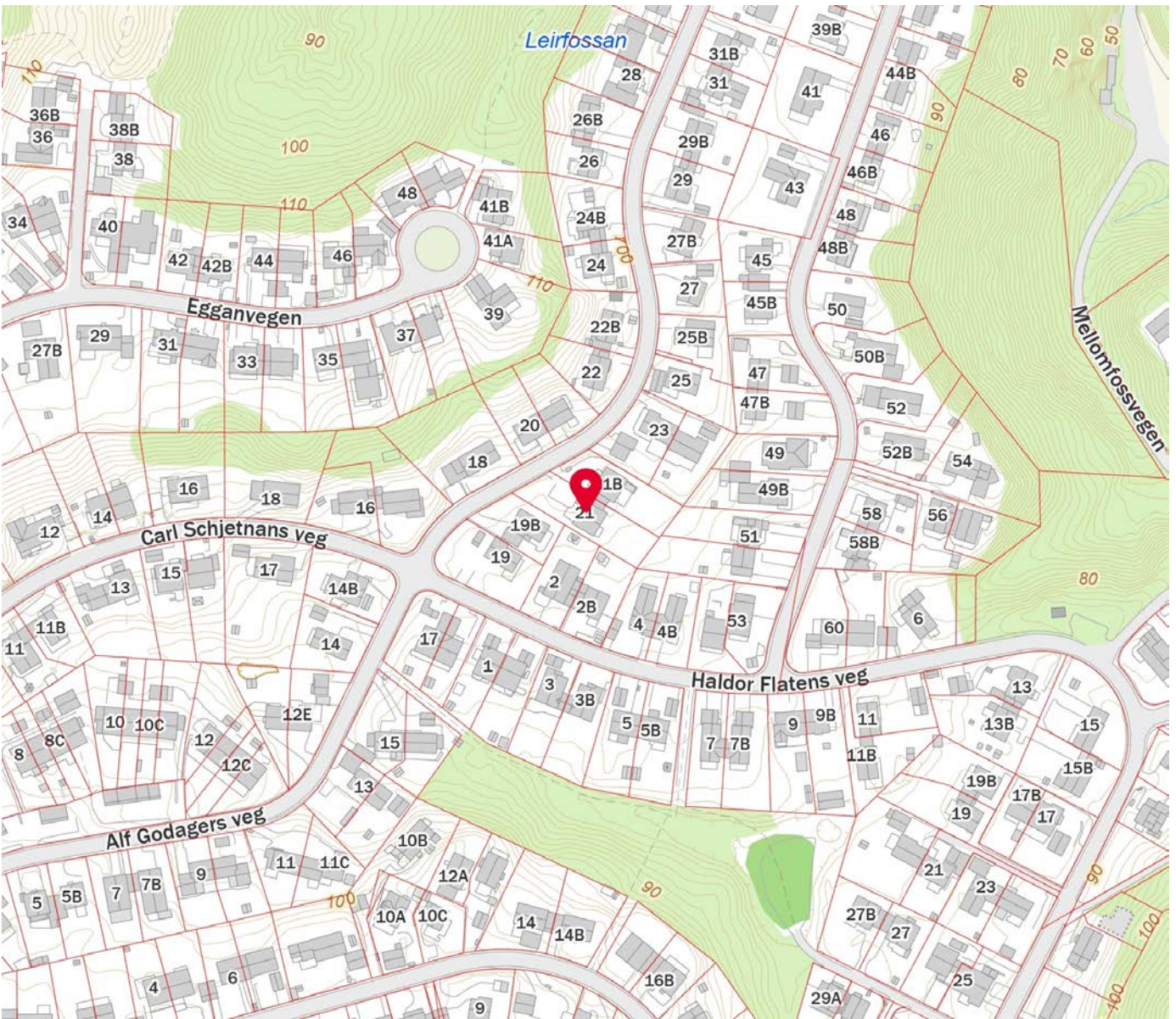
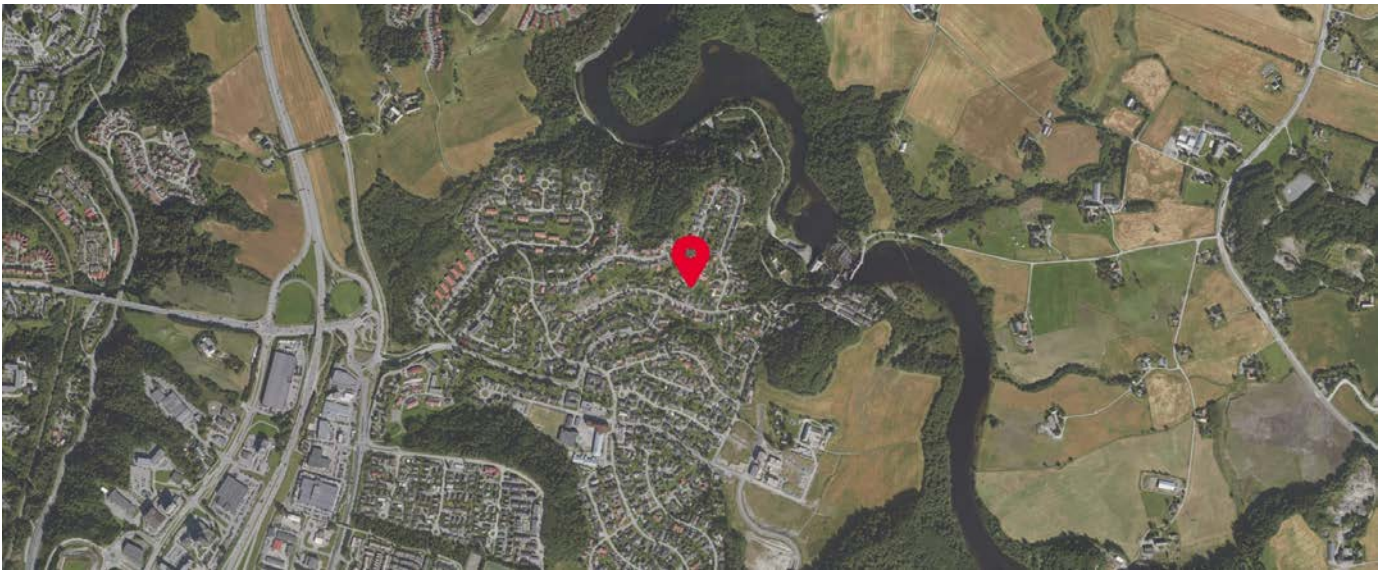
- Sjetnemarka østre
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240018	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marie Sund-Gorseth	Øystein Sund-Gorseth
<b>Gateadresse</b>	
Alf Godagers veg 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SJETNEMARKA	7081
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6524416

Document reference: 1710240018

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: MS, ØS

1



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjelleretasje etablert i 2016; Delte da et eksisterende, stort vaskerom inn i to separate rom: et bad og et vaskerom. Alt arbeid kun utført av faglærte (Heimdal Boligutvikling). Bad 1. etg. (fra ukjent byggeår): Oppgradert med ny baderomsinnredning og servant i 2011. Lagt våtromsplater i dusjsone i 2023. Arbeid utført av eier/egeninnsats.
Arbeid utført av	Heimdal Boligutvikling v/Birger Kvalvær

Filer

[dokumentasjon bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Dette ble gjort på bad i kjelleretasje.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Vi hadde tett avløp sommer 2024. Avløp ble spylt åpent og kontrollert med kamera.
-------------	---

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling og kontroll av avløpsrør med kamera i forbindelse med en fortetting sommeren 2024.
Arbeid utført av	Granbo VVS

Filer

[Faktura 31833 \(1\).pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig i kjellerbod sommer 2022. Drenering gravd opp og byttet høst 2022. Arbeid utført av Høgsteggen Maskin.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er en lekkasje i tak i garasjen.
-------------	--------------------------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Sprekk i et element i peisovnen.
-------------	----------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Hadde ett tilfelle av mus for ca. 8-10 år siden.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  2015: Montering av stikkontakter, taklys soverom i kjeller, byttet jordfeilbryter m.m. Arbeid utført av Argon Elektro.  2016: Elektrikerarbeid i forbindelse med etablering av bad i kjelleretasje. Arbeid utført av Heimdal Boligutvikling. Mangler dokumentasjon på montering av downlights og varmekabler i yttergang, samt montering av utelys.
- Arbeid utført av  Argon Elektro, Heimdal Boligutvikling
- Filer
- [Samsvarserklæring argon.pdf](#) [sluttkontroll Argon.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  EI-tilsyn februar 2012
- Filer
- [eltilsyn.pdf](#) [sluttrapport eltilsyn.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Montert av Lovel Elektro 2022.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Eier har byttet vindu selv på 2 soverom (1. etasje).
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  2016: Etterisolert og byttet vinduer, terrassedør og kledning på østveggen. Arbeid utført av Heimdal Boligutvikling.  2011: Innsetting av 4 nye, større vinduer i kjelleretasje. Arbeid utført av betongskjærerfirma (husker ikke navn). Tak er skiftet av tidligere eier (ukjent år). Eier har anlagt terrasse på begge sider av huset/egeninnsats.
- Arbeid utført av  Heimdal Boligutvikling
- Filer
- [Faktura vindu og kledning.pdf](#)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  2011: Deler av kjelleretasje ble omsøkt til oppholdsrom og soverom.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Godkjent oppholdsrom (stue) og to soverom + fasadeendring (større vinduer og terrasse).
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Sundgorseth	7a3d3433337fc8b06ea888 38c1313183ff139ff0	21.10.2024 21:45:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Sundgorseth	c1119a4090ea374b92ead16 4a4165cbf03cc63d4	21.10.2024 21:46:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

📍 Alf Godagers veg 21, 7081 SJETNEMARKA

🏠 TRONDHEIM kommune

# gnr. 323, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 19108-1395

Referansenummer: NQ5378

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Renner og nedløp i metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning fra opprinnelig byggeår på 3 vegger.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning mot øst.  
Vegg har blitt etterisolert i følge selger. Arbeidene utført av Heimdal Boligutvikling.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med Ranittplater som undertak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på vegg mot øst ble skiftet i 2016. 4 vinduer i kjeller ble skiftet i 2011.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2016 på baksiden av boligen.  
Bygningen har malt balkongdør i tre ved inngangsparti.  
Terrasse på bakside av boligen er fra 2012 og terrasse ved inngangsparti er fra 2023. Eier har utført arbeidene via egeninnsats.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, vinylflis/belegg og laminat.  
Veggene har malte flater og malte panelplater. Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskille er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe. Det er etablert vedovn på stue fra 2000.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er fra opprinnelig byggeår og enkelte er av nyere dato, årstall ukjent

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er fra 1980-tallet og har flis på gulv og vegger samt baderomsplater på vegger i dusjnise.  
Det er lagt baderomsplater på vegger i dusjsonen av eier via egeninnsats i 2022.  
Det anmerkes at plater er lagt helt ned til gulv og ikke i henhold til leggeanvisning.  
Ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner på gulv i dusjsonen.  
Badet har passert sin forventede levetid og det må påregnes en totalreovering av badet.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet har passert sin forventede levetid og våtrommet må totalreoveres.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flislagt gulv og trevegger er fra 2016.  
Taket er malt. Vegger består av malt mur fra opprinnelig byggeår og trevegger med finerplater helt ned til gulv.  
Gulvet er flislagt. Det ble målt 25mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad i kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon men det foreligger kvitteringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 20mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2011. Det er vinylbelegg på gulv og malte vegger.  
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.  
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i kjeller. Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er foretatt en el-kontroll av el-anlegget i boligen den 04/11-2024. Henviser til el-rapport og avvik registrert samt utbedringskostnader.  
El-anlegg ikke videre vurdert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen på baksiden og gavlvegg av boligen er fra 2011. I front ble dreneringen oppgradert i 2022 grunnet fuktinntrekk i kjellerbod. Bygningen har betonggrunnmur.  
Terrenget er svakt skrående.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger. I følge selger ble kjelleretasjen omsøkt til stue og 2 soverom. Stue har i senere tid blitt avdelt til soverom. Dette er ikke søkt byggemeldt og godkjent.

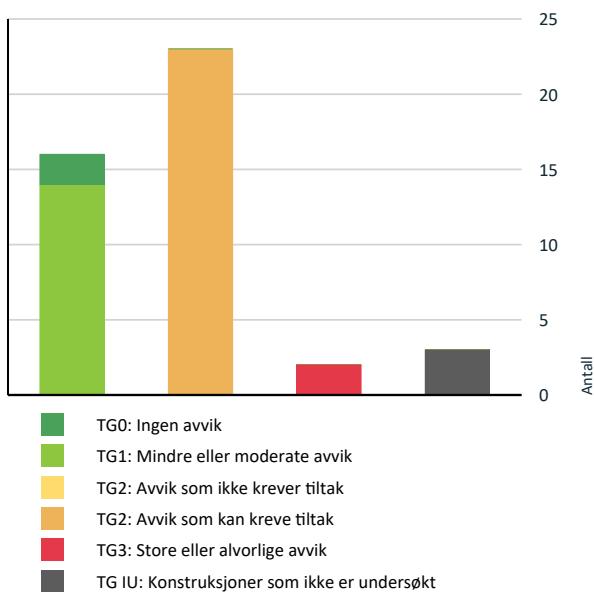
## Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

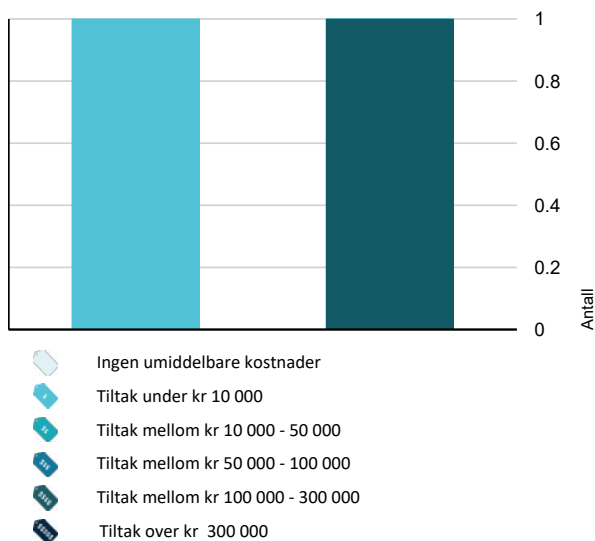
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Enebolig

### Standard

Byggemåte: Grunnmur er støpt. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskille består av trebjelkelag. Vinduer i 2-lags isolerglass.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning fra opprinnelig byggeår på 3 vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

### TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning mot øst. Vegg har blitt etterisolert i følge selger. Arbeidene utført av Heimdal Boligutvikling.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med Ranittplater som undertak.

**Årstall:** 1968      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktmerker ved pipe. Det ble ikke målt skadelig fukt på befaringdagen. Fuktmerker skyldes trolig fuktinntrekk før tekkingen ble oppgradert. Videre registreres det noe begrenset lufting ved raft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En løpende observasjon anbefales og ideelt skal en luftespalte på 5 cm være etablert for god gjennomlufting fra raft til raft, noe som bør vurderes etablert.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på vegg mot øst ble skiftet i 2016. 4 vinduer i kjeller ble skiftet i 2011.

### TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1968      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. alder/usikker restlevetid.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2016 på baksiden av boligen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## ! TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre ved inngangsparti.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakside av boligen er fra 2012 og terrasse ved inngangsparti er fra 2023. Eier har utført arbeidene via egeninnsats.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, vinylflis/belegg og laminat. Veggene har malte flater og malte panelplater. Innvendige tak har malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i kjeller har en del svelling i skjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 20mm høydeforskjell fra pipe mot kjøkken. På kjøkken ble det målt 15mm avvik. På stue i kjeller ble det målt 15mm avvik fra pipe mot yttervegg. I gang ble det målt 12mm avvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er etablert vedovn på stue fra 2000.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipen er innkledd på 1 side. Slike teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider for inspeksjonen. En innkledd pipe vil si at pipen er tildekket på flere sider enn

det som er tillatt. Videre opplyser selger at det er sprekk i en stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkledning av pipe må fjernes slik at pipe har fire synlige sider.

Utskifting av stein må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av veggkonstruksjonen med bruk av plast/diffusjonssperre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
  - Andre tiltak:
  - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak vedr. knirk i trapp bør vurderes.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er fra opprinnelig byggeår og enkelte er av nyere dato, årstall ukjent

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra 1980-tallet og har flis på gulv og vegger samt baderomsplater på vegger i dusjnise. Det er lagt baderomsplater på vegger i dusjsonen av eier via egeninnsats i 2022. Det anmerkes at plater er lagt helt ned til gulv og ikke i henhold til leggeanvisning. Ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner på gulv i dusjsonen. Badet har passert sin forventede levetid og det må påregnes en totalrenovering av badet.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet har passert sin forventede levetid og våtrommet må totalrenoveres.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet har passert sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering av våtrom må påregnes.

## KJELLER > VASKEROM

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flislagt gulv og trevegger er fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Vegger består av malt mur fra opprinnelig byggeår og trevegger med finerplater helt ned til gulv.

Årstall: 2016

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende membran samt tetting i nedre del av vegg ved dør. Videre er vegg med plater mot bad ført helt ned til gulv. Ved vasn på gulv og vegger er det fare for fuktinntrekk i vegg samt etasjeskille/tilfarergulv mot gang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet er daglig i bruk. Man bør unngå fukt på gulv og vegger da overflater/vegger ikke er fuktsikker.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det ble målt 25mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende observasjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

## KJELLER > VASKEROM

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon men det foreligger kvitteringer.

Årstall: 2016

## KJELLER > BAD

### TG I Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 20mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble påvist bom i flere fliser på gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Løpende observasjoner anbefales.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger underbadekar med dusjvegg og forsvarlig kontroll lot seg ikke utføre.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### TG I Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2011. Det er vinylbelegg på gulv og malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt pga. alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i kjeller. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det var tett avløp i 2024. I den forbindelse ble det foretatt spyling og kamerakontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1968 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG III Elektrisk anlegg

*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 forenklete 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.*

Det er foretatt en el-kontroll av el-anlegget i boligen den 04/11-2024. Henviser til el-rapport og avvik registrert samt utbedringskostnader. El-anlegg ikke videre vurdert.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Brannslukningsapparat er fra 2019.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG I Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen på baksiden og gavlvegg av boligen er fra 2011. I front ble dreneringen oppgradert i 2022 grunnet fuktinntrekk i kjellerbod.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Årstall: 1968 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrenghorhold

Terrenget er svakt skrående.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1968

**Kommentar**

Hentet fra Eiendomsverdi.

**Standard**

Det er etablert en garasje i tilknytning boligen som er fra 1968. Fasaden er kledd med teglstein. Taket er tekkt med metallplater. Det er etablert en vippeport. Det anmerkes lekkasje fra garasjetak. Ved visuell kontroll anmerkes det svakvinkel på taket samt åpning i skjøt på takplater. Tiltak/utbedring må påregnes. Garasjen er ikke videre vurdert.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88	2		90	74
Kjeller	79			79	
<b>SUM</b>	<b>167</b>	<b>2</b>			<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad	Garasje, Skur	
Kjeller	Gang/trapp, 3 Soverom, Stue, Vaskerom, Bad, Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger. I følge selger ble kjelleretasjen omsøkt til stue og 2 soverom. Stue har i senere tid blitt avdelt til soverom. Dette er ikke søkt byggemeldt og godkjent.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Tett avløpsrør i 2024. Avløp ble spylt åpent og kontrollert. Ny drenering vegg langs inngangsparti i 2024. Ladeboks for el-bil montert av Lovel Elektro i 2022

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard



Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	160	29
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Arne Morten Berg Øystein Sund-Gorseth	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	294		0	881.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Alf Godagers veg 21

#### Hjemmelshaver

Sund-Gorseth Marie, Sund-Gorseth Øystein

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 070 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

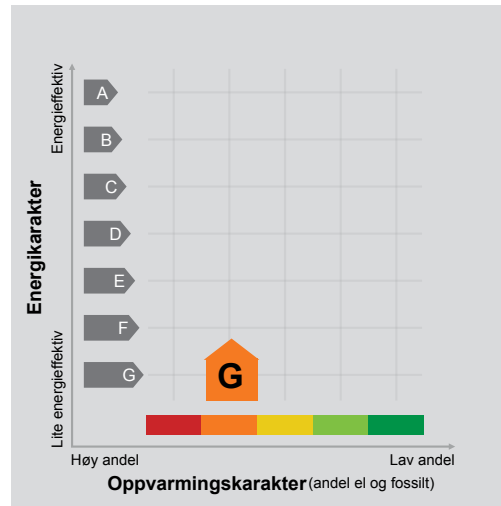
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NQ5378>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse	Alf Godagers veg 21
Postnummer	7081
Sted	SJETNEMARKA
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182434140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90377
Dato	11.03.2025



**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.

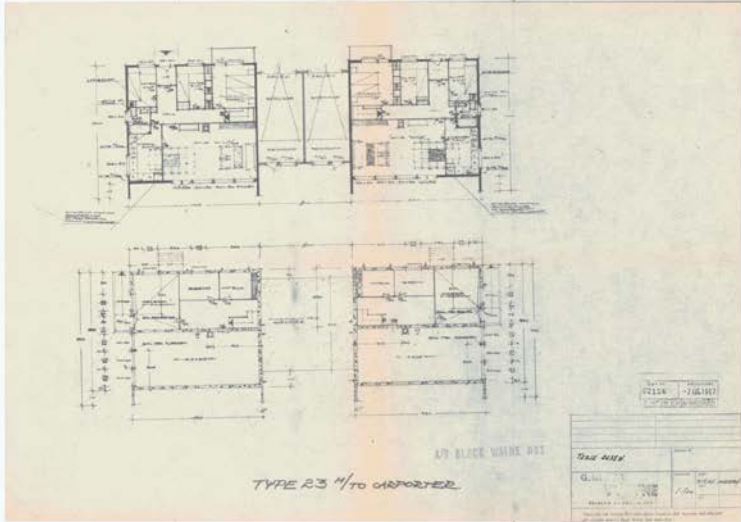
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

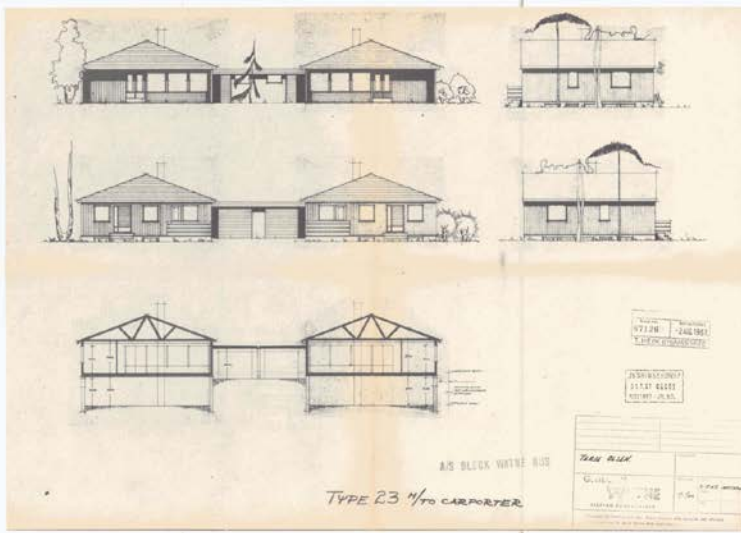
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

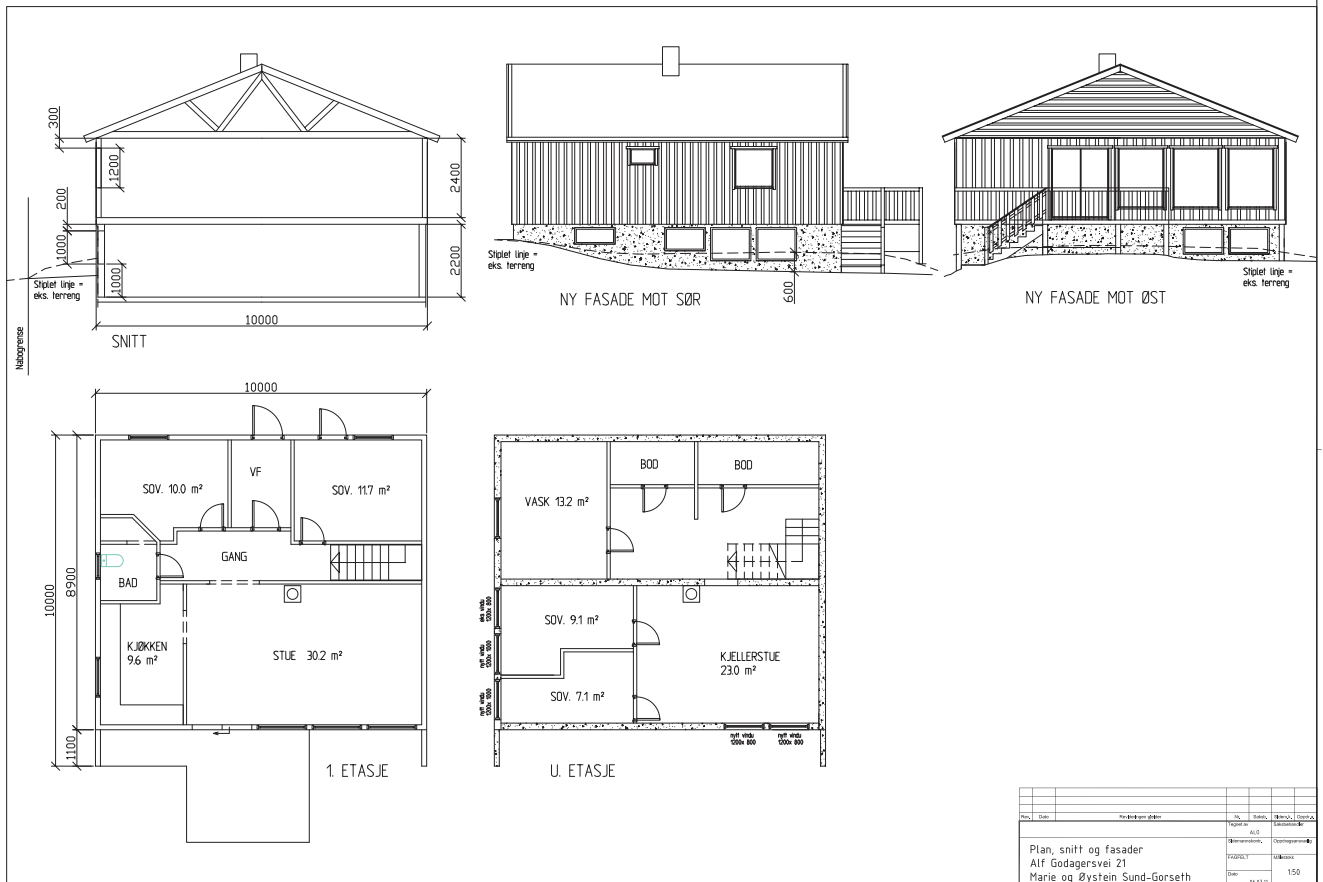
### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.









Plan, snitt og fasader		150	
Alf Godagersvei 21		150	
Marie og Øystein Sund-Gorseth		150	
01		150	





Herr Geir Karlsen,  
Alf Godagers vei nr. 21,  
h e r.

Vedr. nr. 21, Alf Godagers vei.  
-----

Inspeksjon er foretatt 19.3.d.å.

Midlertidig innflyttingstillåtelse meddeles for  
Deres leilighet.  
Igjenstående arbeider i kjeller må være utført  
innen 1. sept. d.å. slik at ferdigattest kan  
utstedes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 27.3.68.

I.Maalø

-----  
A.Øren



Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 323 Bnr: 294 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Alf Godagers veg 21  
7081 SJETNEMARKA



































Annen info:



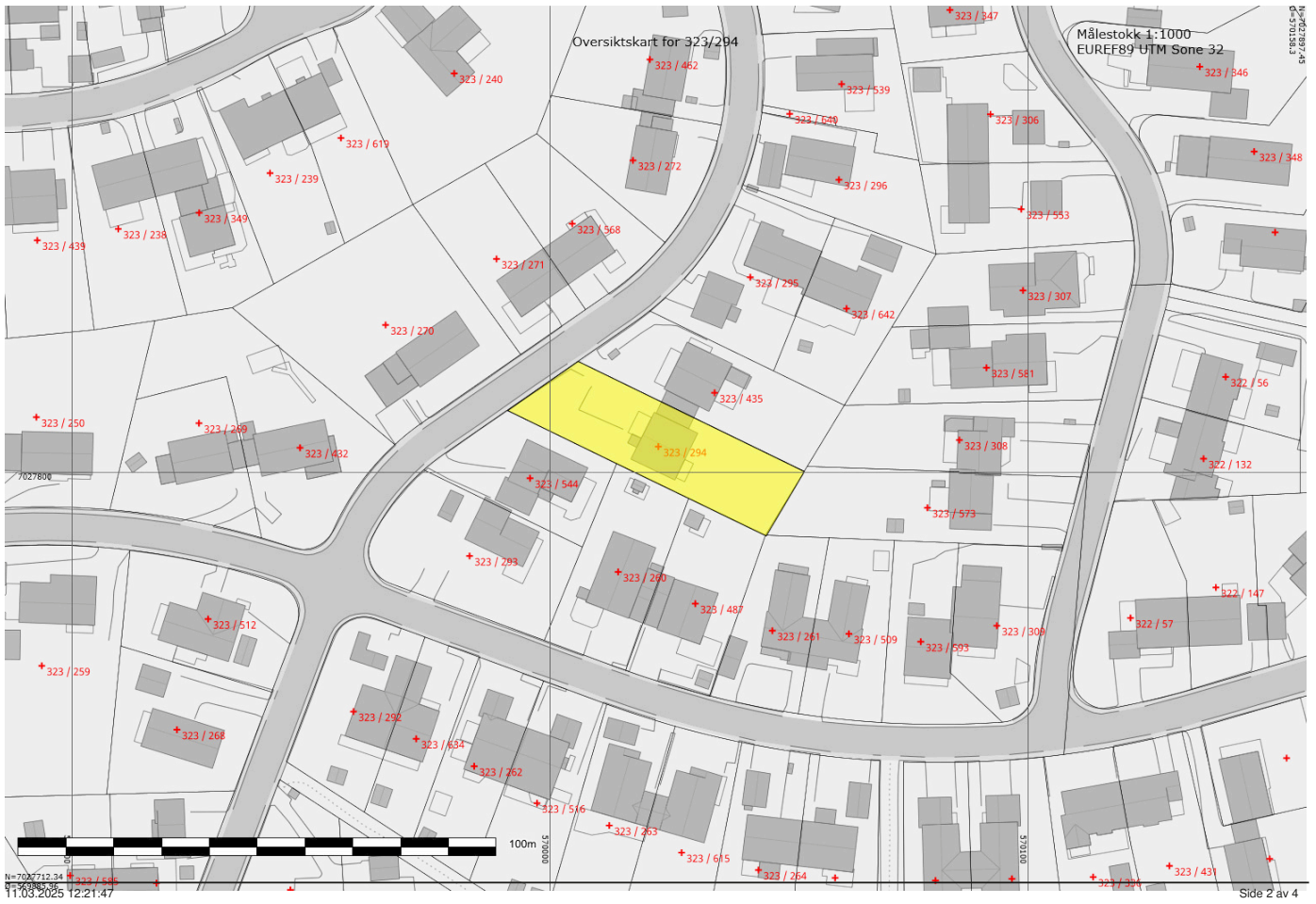
Målestokk  
1:1000

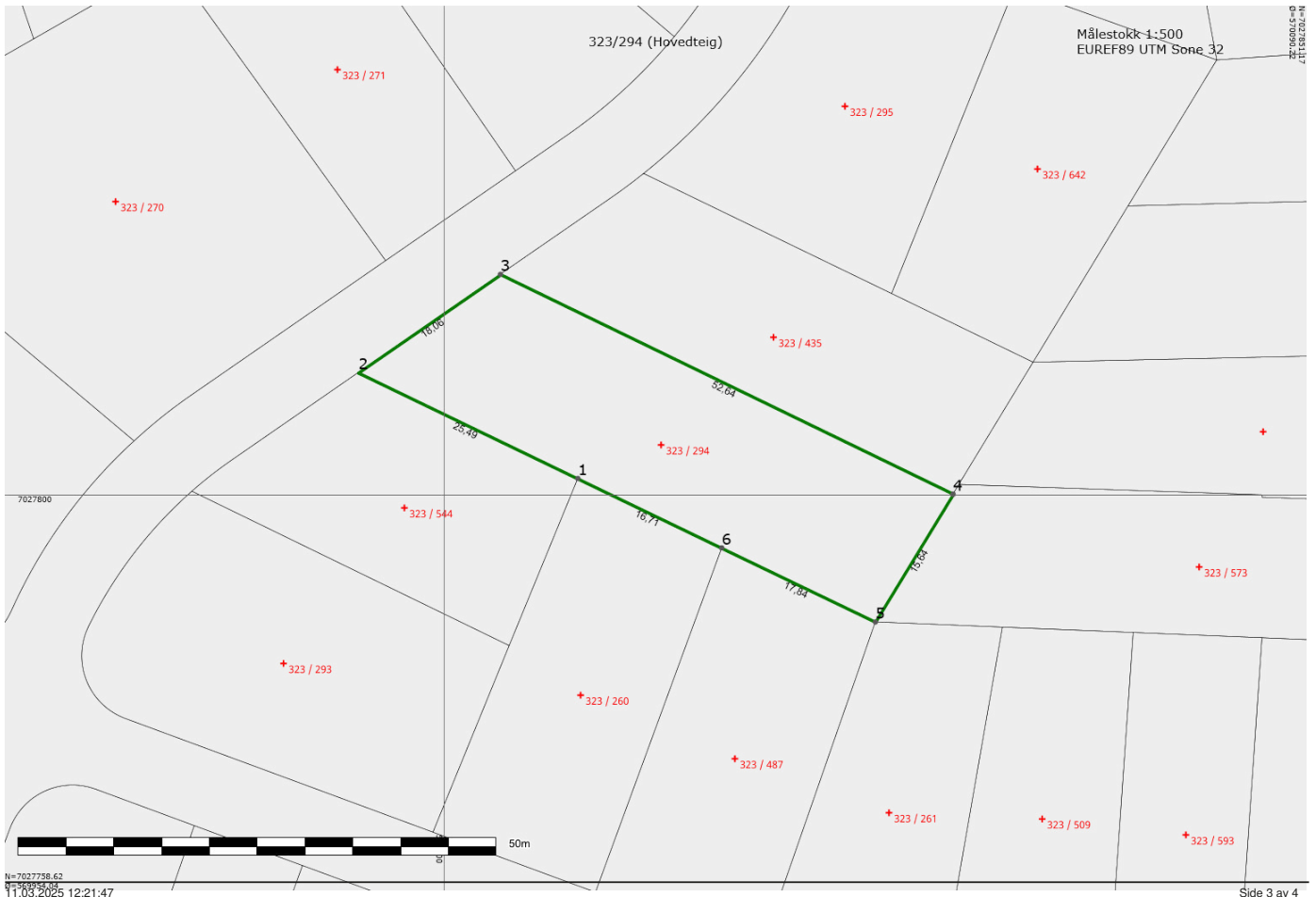


## Tegnforklaring



 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Teiggrensepunkt	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Flaggstang
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikelnummer	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	Kommunalveg gatenavn .
 Høydekurve	 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	Seksjonert grunneiendom
Eiendomsinfo		

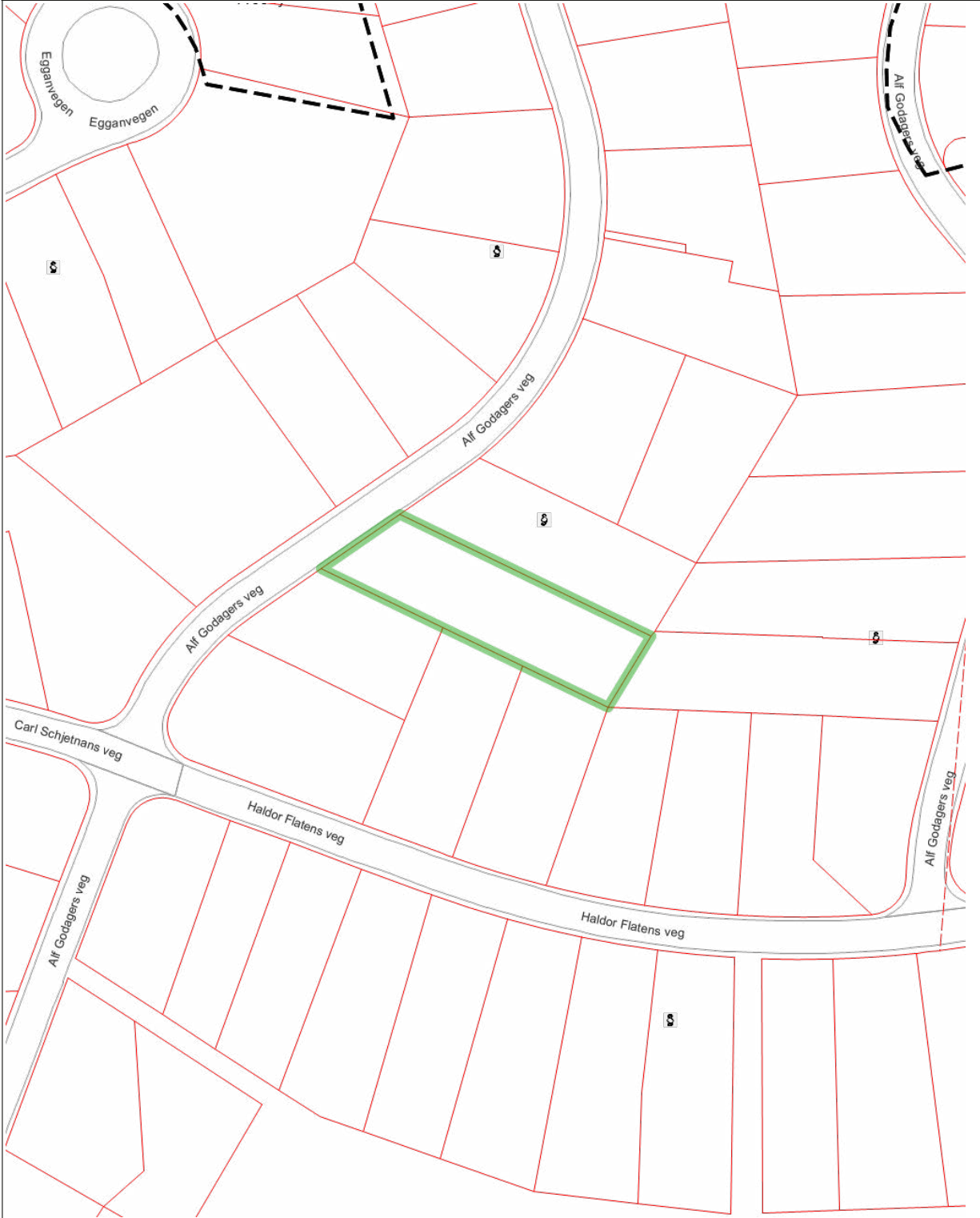














 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 294	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Alf Godagers veg 21				7081 SJETNEMARKA
	Annen info:					





## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	 Veg	Kommunalveg gatenavn .
 Plan dispensasjon punkt	 RpGrense	

R 1054<sup>I</sup>, st. f: 11.12.63

NORDRE DEL

m/tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054d)

V e d t e k t e r

=====

til regulerings- og bebyggelsesplan for Skjetne-  
haugene i Tiller kommune. Stadfestet 11.12.63.

=====

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensninglinje.
2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:
  - a) Rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.
  - b) Småhus med inntil 2 leiligheter.
  - e) De nødvendige fellesanlegg for boligene som butikk-senter, barnehage, lekeplasser skole og idrettsanlegg.
3. Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:
  - a) Hus som på planen er merket med 1 - tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plassering huset har på reguleringsplanen kan sokkeletasje innredes.
  - b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To - etasjes hus tillates ikke oppført med sokkel-etasje.
  - c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, d.v.s. taksperrene må legges direkte på raft.
  - d) For småhus - og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 6,5 m.
4. Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for to etasjes hus ikke overstige 30° og for en etasjes hus ikke 45°.

§ 5.

På hver tomt må avsettes plass for en garasje pr. leilighet. Garasjeplassering skal angis på situasjonskartet ved byggemelding. Garasjer skal anbringes minst 6 m innenfor gjerdelinjen.

§ 6.

Hvor byggelinje ikke er angitt, skal bygninger plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra den inntegnede husplassering hvor spesielle forhold tilsier dette, men slik at det tas hensyn til bygningenes innbyrdes plassering.

§ 7.

Innhegning mot gate tillates i en høyde av inntil 80 cm.

§ 8.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vi virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som enhet.

Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten således som felles vegrett, felles avkjørsel, eventuell felles vegg og andre tekniske anlegg. Ved slik deling er det forbudt å sette opp gjerde i delelinjen.

For småhus i en etasje og for tilbygg i en etasje og lignende kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2.5 meter.

§ 10.

I friområdet kan nødvendig byggverk for utnyttelse av friområdet oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Tillegg vedtatt

br. 10.01.84 br. 10.04.67

034B210



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 PLUS

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



## PLUS dekker 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 kontraktsignering 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Alf Godagers veg 21  
7081 SJETNEMARKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 464 00 865  
**E-post:** kirsti.olsen@aktiv.no

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 viderefordlet 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