

PROAKTIV

Strøken halvpart fra
2016 med fantastisk
takterrasse

RØNNINGSBAKKEN 44A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rønningsbakken 44A, 7045 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 130, i Trondheim kommune

Prisantydning: 6.650.000,-

Omkostninger: 180.240,-

Totalpris: 6.830.240,-

Kommunale avgifter: 23.518,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 4/3

BRA: 97 m²

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 5 m²

Garasje/Parkering: Boligen disponerer 1 parkeringsplass i carport. Videre er det parkeringsmuligheter foran denne, og evt. foran inngangsdør.

Tomt: 455 m² felles eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	24	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	61	88
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
102	106		
Kontorets side	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst."

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Velkommen til en moderne tomannsbolig på Persaunet. Boligen ble oppført i 2016 av Norgeshus og bærer preg av gjennomtenkte løsninger samt fine farge- og materialvalg. Inne venter en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning, påkostede løsninger, mye naturlig lys og et behagelig inneklima med varmepumpe og balansert ventilasjon.

Kort gangavstand til Sirkus Shopping, flere dagligvarebutikker, kollektivknutepunkt, skole, barnehage og Ladestien.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Takterrasse på hele 42 kvm med gode solforhold
- Lettstelt og skjermet hage
- Gjennomlys hovedetasje med lite innsyn og plass til flere oppholdssoner
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal med oppgraderte hvitevarer
- Praktisk vaskerom og flislagt bad
- 3 gode soverom
- Parkering i carport med bod i bakkant

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



PERSAUNET

Kommune: TRONDHEIM / Område: PERSAUNET

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

Beliggenhet

Persaunet er en bydel i Trondheim, omkring tre kilometer øst for Midtbyen. Området kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Rett rundt hjørnet har du kjøpesenteret Sirkus Shopping med sitt rike utvalg av butikker og spisesteder. Her finner du det du trenger seks dager i uka, og det du mangler på søndagen får du tak i på Rema 1000 Bromstad. Hangaren, Lade Arena og City Lade ligger også i gangavstand fra boligen og byr på ytterligere shoppingmuligheter.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.



OFFENTLIG TRANSPORT

Strindheim	2 min	
Totalt 15 ulike linjer	0.2 km	
Leangen stasjon	7 min	
Linje R60, R70	0.6 km	
Trondheim S	7 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 km	
Dronningens gate 62	9 min	
Linje 9	3.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Sirkus Shopping	4 min	
Rema 1000 Liljendal	5 min	
PostNord	0.4 km	

VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	3 min	
Vitusapotek Sirkus Shopping	4 min	

SPORT

Strindheim skole	5 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
Dr.Mauds minne - gymsal	6 min	
Aktivitetshall	0.5 km	
Impuls Treningssenter Leangen	4 min	
3T-Leangen	9 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Puls Owesens borettslag	4 min	
Uno-X Bromstad	10 min	



Adkomst

Fra sentrum kjører man Strindheimtunnelen nordover frem til Sirkus Shopping. Ta siste avkjørsel i rundkjøringen i tunnelen, og siste avkjørsel i neste rundkjøring. Følg veien forbi Sirkus shopping, til høyre i krysset etter kjøpesenteret, og deretter første til venstre i lyskrysset ved Dronning Mauds minne. Følg Persaunvegen til første kryss, med Rønningsbakken, og ta så til venstre. Rønningsbakken 44A ligger på venstre side av veien. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt .



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



Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Dronning Mauds Minne barnehage, Saxenborg barnehage og Aurora Baldershage barnehage ligger alle innen 9 minutters gange fra eiendommen. Området rundt Persaunet har også et godt aktivitetstilbud for barn og unge gjennom lekeplasser, balløkker og store grøntområder. I tillegg ligger større idrettsanlegg som Leangen idrettspark kort sykkelavstand unna, med fotballbaner, ishaller og andre aktivitetstilbud.

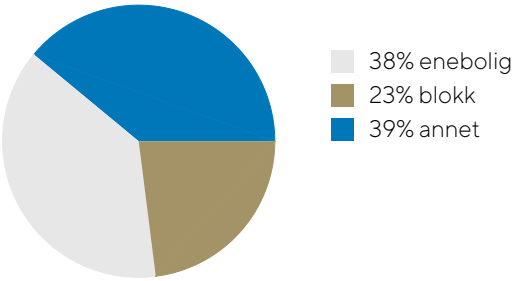
Når du bor på Persaunet ligger alt til rette for en aktiv fritid. Er du glad i å dra på turer, sykle eller elsker du å bade om sommeren? Gled deg over kort vei til Ladestien, et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta, alternativt noen av de andre serveringsstedene som Ladekaia eller Flipper kafé. Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over byen.



Skolekrets
Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Nordre avlastningsvei går i tunell forbi området, slik kommer man seg effektivt inn til sentrum, over til Lade, eller ut av byen i retning Værnes. Avkjøringsrampen ved Sirkus Shopping er et knutepunkt for kollektivtrafikken i byen, noe som gjør det enkelt å komme seg raskt rundt til studiesteder, arbeidsplasser, bykjernen og marka. Knutepunktet betjenes av totalt 15 ulike linjer. I tillegg har flybussen holdeplass der. Leangen togstasjon ligger innen 13 minutters gange fra boligen og har togavganger i både nord- og sørgående retning.

BOLIGMASSE



SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.4 km
Cissi Klein videregående skole	6 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	21 min 1.9 km

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...) 59 barn	6 min 0.5 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km



Livet i Rønningsbakken 44A

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Solforholdene er svært gode på terrassen. På sommeren har man sola helt til den går ned på kveldstid."

Selger: Bjørn Inge og Hege

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i 2019.

Hva var avgjørende for at dere valgte å bosette dere her?

Vi ønsket oss en relativt ny bolig med høy standard i et trygt og barnevennlig område. At boligen er fra 2016 og ikke trengte oppussing var en av hovedgrunnene til at vi kjøpte boligen. I tillegg passet beliggenheten oss svært godt.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den?

Det har blitt gjort jevnlig vedlikehold. Ved innflytting monterte vi nye overskap på kjøkkenet. Vi har fått installert varmepumpe og satt opp pergola.

Hvordan er solforholdene på terrassen?

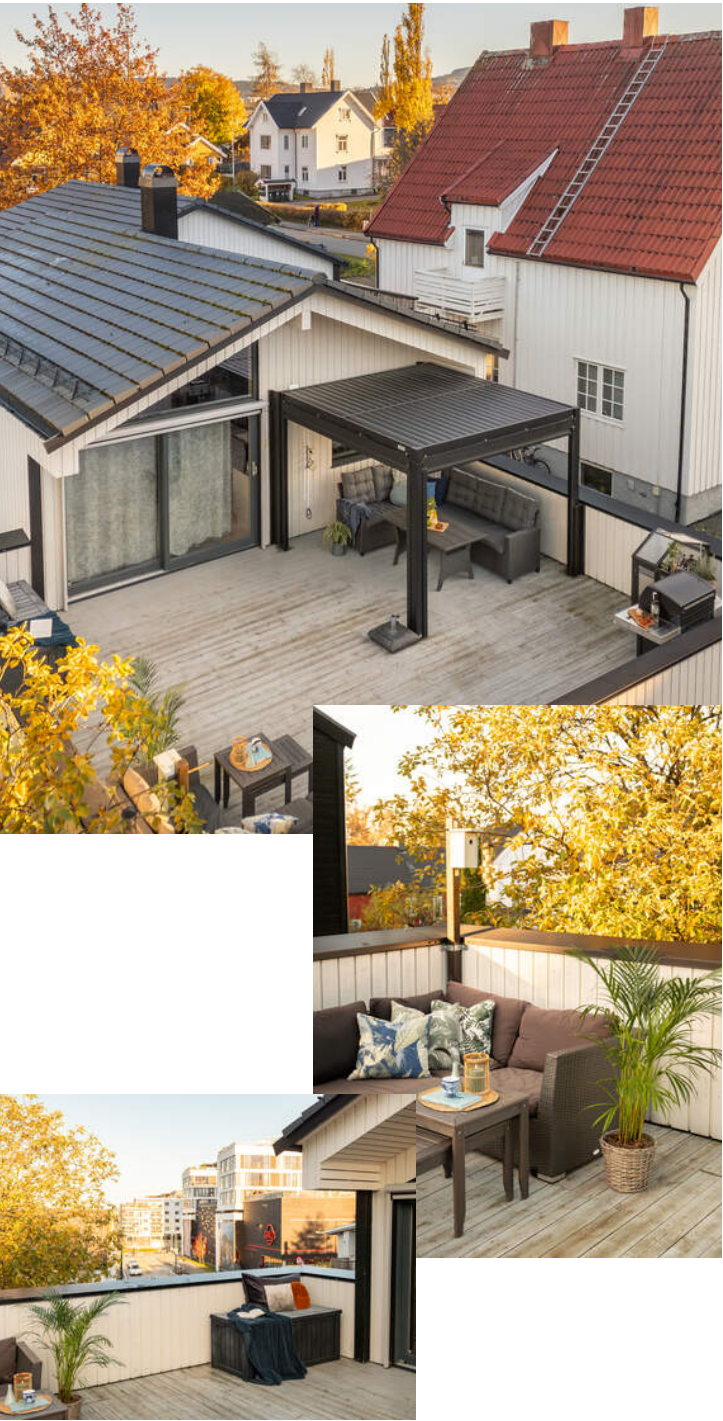
Solforholdene er svært gode på terrassen. På sommeren har man sola helt til den går ned på kveldstid.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Da vi flyttet inn var vi to personer, og har nå blitt en familie på fire. Vi har derfor valgt å flytte videre til en litt større enebolig i nærområdet.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?

Den store terrassen som er lett tilgjengelig fra stue og kjøkken har blitt flittig brukt. Vi har satt stor pris på planløsningen, den moderne standarden og de gode lysforholdene. Vi liker godt takhøyden på stua og hovedsoverommet. Det er en lettstelt og komfortabel bolig å bo i.



Hva har dere likt best med området?

Området oppleves trygt og hyggelig, med mange trivelige naboer. Det er kort vei til det man trenger i hverdagen. Man har nærhet til kjøpesenteret Sirkus Shopping, bussforbindelser, Strindheim skole og barnehager. I tillegg er det en akebakke rett på andre siden av gaten.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen er komfortabel året rundt. Om sommeren nyter man gode solforhold ute, og resten av året er det lunt og behagelig inne. Det er et stille og rolig område. Trivelig i alle årstider.

Hvordan er naboene?

Vi har opplevd naboene som hyggelige og imøtekommende.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne – Luftig – Et godt hjem!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL RØNNINGSBAKKEN 44A

Vi starter utendørs – boligen ble oppført i 2016 av Norgeshus og holder en høy standard med gjennomtenkte løsninger og et smakfullt uttrykk.

Parkering

Boligen disponerer 1 parkeringsplass i carport. Videre er det parkeringsmuligheter foran denne, og evt. foran inngangsdør.

Tomtestørrelse

455 m²

Beskrivelse av tomt

Felleseid tomt for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tomannsbolig over 2 plan, oppført i trekonstruksjon over støpt plate på mark. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen
(Befaringsdato: Onsdag, 10. desember 2025)



CARPORT OG SPORTSBOD

Til boligen hører det med 1 plass i carport under takterrassen. I tillegg er det parkeringsmuligheter foran denne, og evt. foran inngangsdør. I bakkant av carporten er en bod på 5 kvm.



MODERNE OG PRAKTISK BOLIG

Boligen ble oppført i 2016 av Norgeshus og holder en svært høy standard med gjennomtenkte løsninger og et smakfullt uttrykk.







HERLIG TAKTERRASSE PÅ HELE 42 KVM!

Her kan du trekke deg tilbake og nyte både sol og utsikt. Med så mye plass å boltre seg på, kan takterrassen innredes med flere sittegrupper uten at det oppleves trangt.





SKJERMET HAGE MED MYE BOLTREPLASS

I bakkant av boligen har man en skjermet hage, pent opparbeidet med diverse beplantninger, gressplen og gjerde.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Malin Skevik har gleden av å presentere denne moderne og svært delikate boligen på populære Persaunet. Boligen ligger fint til, med blant annet Sirkus shopping og bussholdeplass like ved. Boligen ble oppført i 2016 av Norgeshus. Boligen har svært høy standard, med gode og gjennomtenkte løsninger og et smakfullt uttrykk.

Boligen har en flott og lettstelt hage med plass til trampoline, barnebasseng e.l. Videre har man en herlig takterrasse på hele 42 kvm samt parkering i carport. I bakkant av carporten har man en praktisk sportsbod på 5 kvm.

Velkommen inn!

Entréen har god plass til klær og sko. Det er lagt 60x60 flis på gulv over behagelig varme. Trappen er lakkert i samme farge som parketten i huset. Den er levert av Stryntrappa, og det er lagt LED belysning mellom trinnene. Muligheter for ekstra lagring under trappen om ønskelig.

Eget vaskerom og praktisk garderoberom/bod
Det er like innenfor inngangsdøra et eget, praktisk vaskerom. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her. I tillegg har man i første etasje en innvendig bod/garderoberom.

Tre gode soverom
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet ligger i andre etasje og utgjør ca. 12 kvm. Her har man en god takhøyde, og det er installert en stor skyvedørgarderobe med god plass til

oppbevaring. De to øvrige soverommene ligger i første etasje, og utgjør hhv. ca. 7,1 og 8,7 kvm. Begge passer ypperlig som for eksempel barnerom, kontor, gjesterom eller evt. som ekstra stue.

Delikat, flislagt bad
Flislagt bad med behagelig varme i gulv og downlights i himling. Svært romslig innredning med servant, vegghengt WC og dusjhjørne med innfellbare dører og regndusj.

Innbydende og romslig stue og kjøkken
Stuen og kjøkkenet ligger i andre etasje, og har en fantastisk god romfølelse, med en svært luftig takhøyde og store vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. Det er åpen løsning mellom rommene, med god plass til både spisegruppe, sofa og ytterligere møblering. Med hele 32 kvm har man god boltreplass for store og små. Det er lagt enstavs hvitlakkert eikeparkett på gulv, og det er listefrie overganger til bl.a. vindu. Det er installert varmepumpe og klargjort for å sette inn pipe dersom man ønsker vedovn.

Det er downlights LED-belysning i tak, og på kjøkkenet har man LED-belysning ved sokkellist.
Stilren kjøkkeninnredning fra Sigdal med bl.a. stekeovn med pyrolysefunksjon, induksjonstopp, lavdesibel oppvaskmaskin, og et lavenergi kjøleskap. Alt er gjennomtenkt ned til minste detalj for høy bocomfort! Det er satt inn vindu over kjøkkenbenken som gir godt arbeidslys til kokken. Videre er det satt inn underlimt vask som både ser penere ut og gjør renholdet enklere.



Herlig takterrasse på hele 42 kvm!
Takterrassen utgjør hele 42 kvm, og er et fantastisk flott tilleggsareal til boligen. Den er sørvestvendt, og har sol fra formiddag til sent på kveld sommerstid. Dette er det perfekte samlingssted for venner og familie, med god plass til både grill og flere sittegrupper.

Hage og parkering
Til boligen hører det med 1 plass i carport under takterrassen. I tillegg er det parkeringsmuligheter foran denne, og evt. foran inngangsdør. I bakkant av carporten har man en stor, egen bod. I bakkant av boligen har man en flott hage med plass til trampoline e.l.



Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 51 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 42 kvm

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport leilighet for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG 0: 2
TG 1: 16
TG 2: 1
TG 3: 0
TGIU: 0

Bygningsdeler med TG2:

Gulv entré: Det registreres sprekkdannelse i gulvflis ved entrédør. Selger opplyser at årsaken til sprekkdannelsen er at en gjenstand ble mistet på gulvet.

Energimerke

Rød B

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 17 000 kWh i 2025. Det tilsvarte kr 17 173 inkl. nettleie.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



Oppvarming

- Varmekabler på bad, vaskerom og i entré
- Elektrisk oppvarming via panelovner
- Varmepumpe i stue
- Pipe i stue gir mulighet for å sette inn vedovn

Hvitevarer

- Stekeovn med pyrolysefunksjon
- Induksjonstopp
- Lavdesibel oppvaskmaskin
- Kjøleskap med svært god energikarakter

Moderniseringer og påkostninger

2021: Installert varmepumpe
2024: Vedlikehold/rens av ventilasjonsanlegg

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 51 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 42 kvm

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



TO SOVEROM I UNDERETASJEN

Boligen kan by på tre soverom av god størrelse. To av disse er lokalisert i underetasjen og er på hhv. 7,1 og 8,7 kvm. Begge passer ypperlig som feks. barnerom, kontor, gjesterom eller som ekstra stue.



Praktisk vaskerom/teknisk rom med behagelig varme i gulv. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.



ROMSLIG BAD

Badet er flislagt med behagelig gulvvarme. Pen innredning med servant, vegghegt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører og regndusj.





LYST OG LUFTIG

Oppholdsrommet har en raus takhøyde, som kombinert med vindu i flere himmelretninger gir et gjennomgående dagslys og en fantastisk atmosfære.





MODERNE OG INNBYDENDE

Det er lagt enstavs hvitlakkert eikeparkett på gulv, og det er listefrie overganger til bl.a. vindu. Det er installert varmepumpe og klargjort for å sette inn pipe dersom man ønsker vedovn.

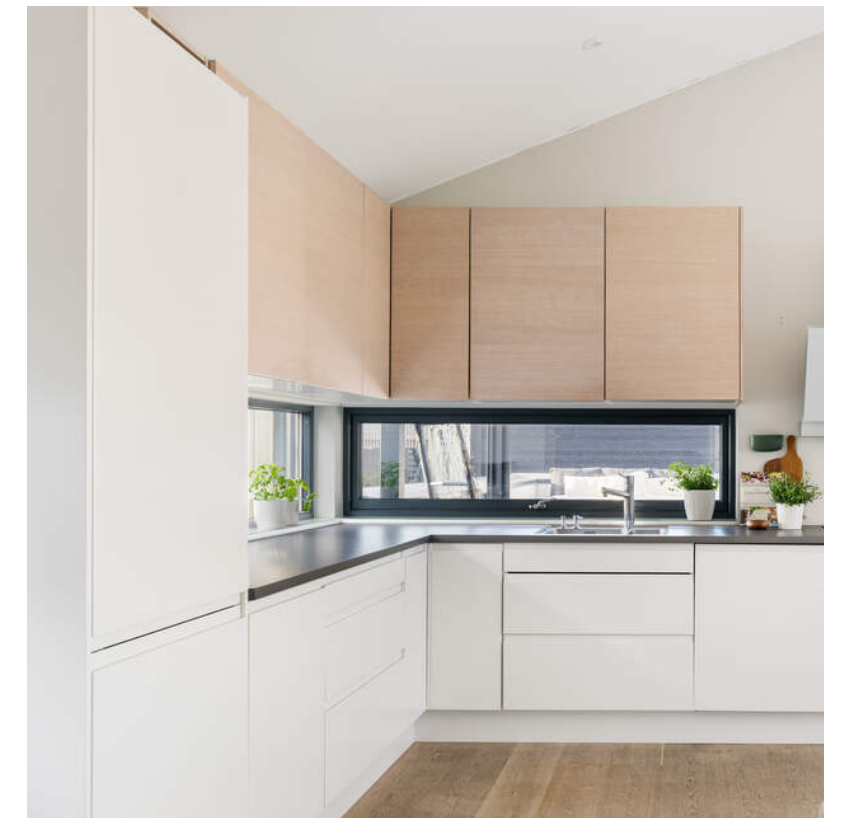






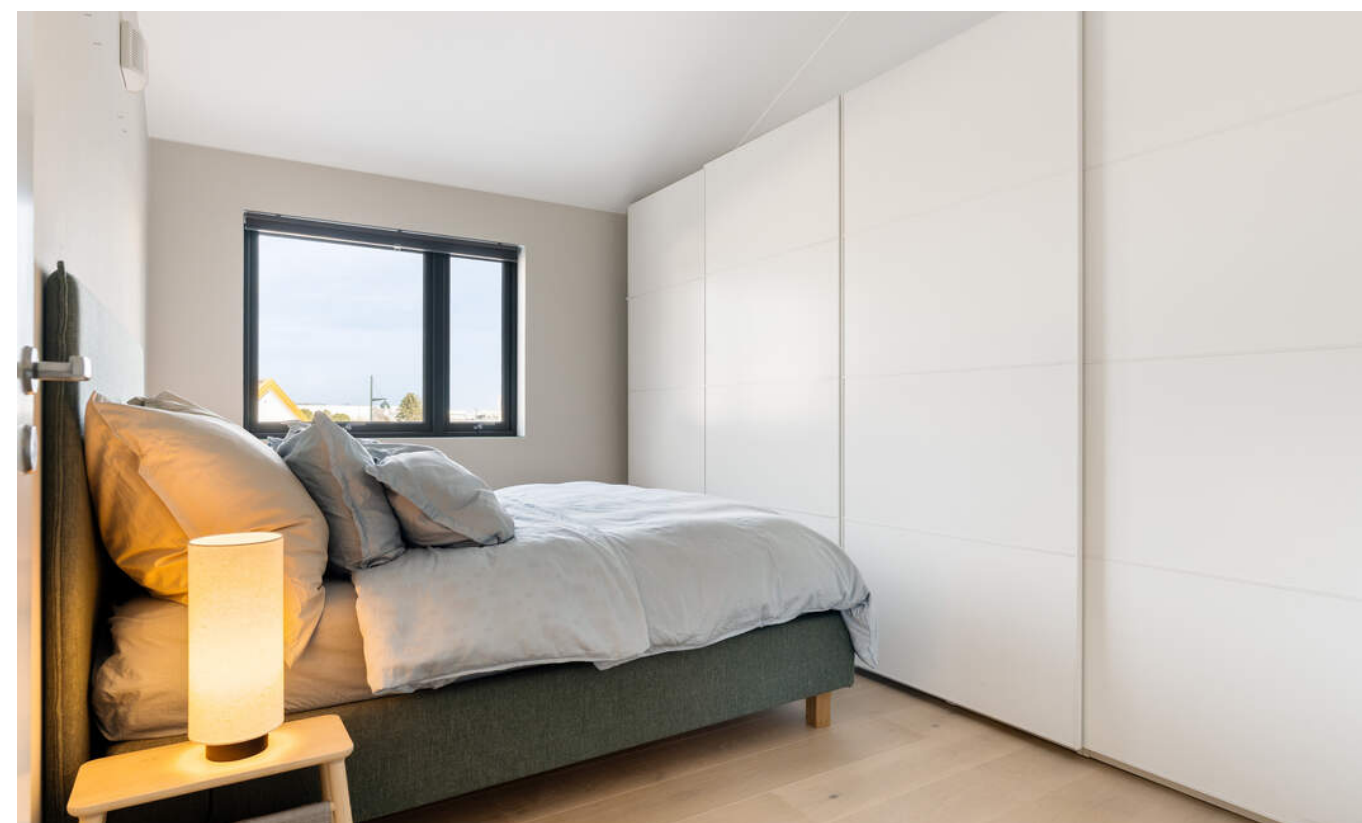
SIGDAL KJØKKEN

Et stilrent og håndtaksløst kjøkken med minimalistisk og moderne utseende. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn med pyrolysefunksjon, induksjonstopp, lavdesibel oppvaskmaskin, og et lavenergi kjøleskap.

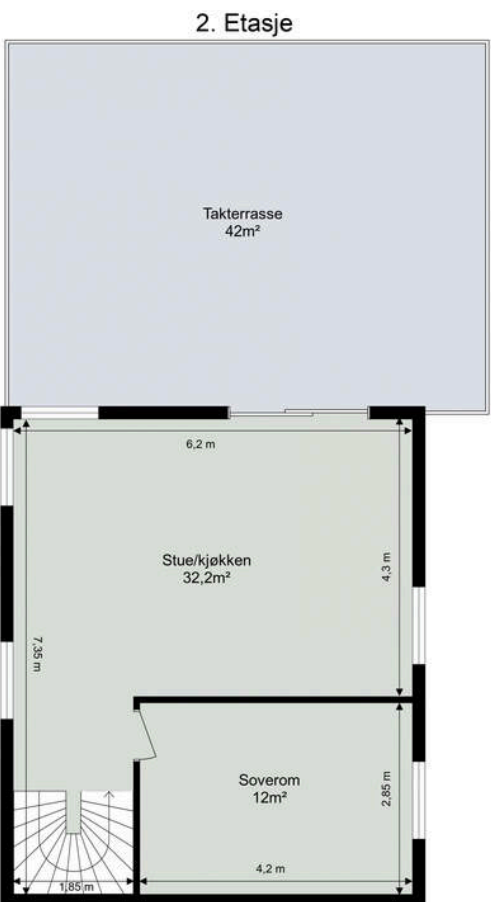
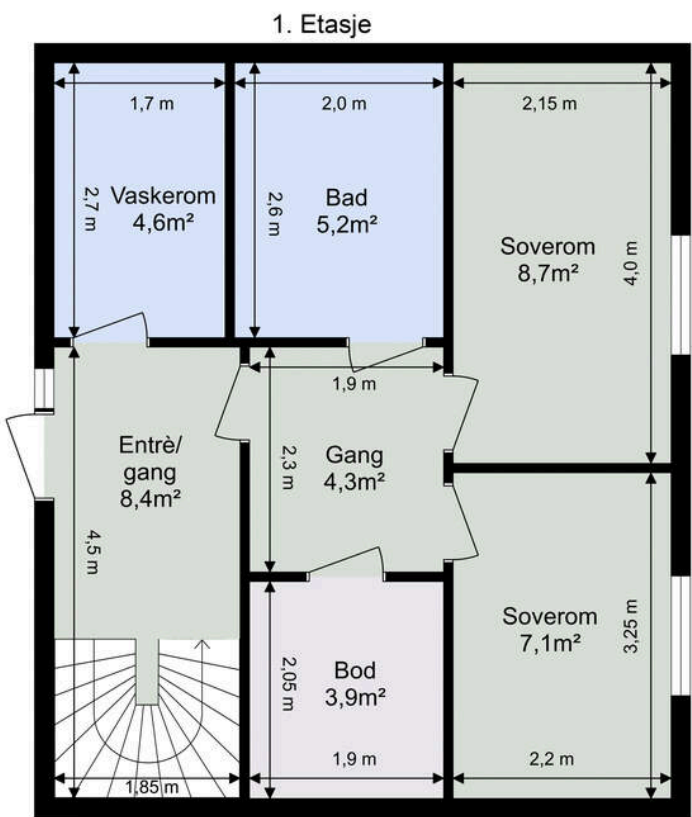


HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet har raus takhøyde og en stilren, luftig atmosfære. Langs én vegg går en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.433.238,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.732.952,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

23.518,- for 2025

Info eiendomsssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm, tv og internett.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter cirka kr 26 000,-
- Forsikring kr 6 828,- (KLP)
- Tv kr 10 320,- (Altibox)
- Bredbånd kr 6 900,- (Altibox, 500/500 Mbps)

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

Diverse

Sameiet er privat og uten formell drift. Seksjonseiere har et felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal, herunder snøbrøyting, plenklipping og periodisk vedlikehold. Boligen er seksjonert med terrasse som tilleggsdel. Øvrig fellesareal som carport med bod i bakkant samt hage ikke seksjonert, og er fordelt etter enighet mellom snr. 1 og snr. 2.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14. desember 2016. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 14. desember 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

03.05.2016 - Dokumentnr: 393967

Det fremkommer av dokumentet at eier(e) av gnr/bnr 7/9 gir eier(e) av gnr/bnr 7/130 rett til adkomst over sin eiendom frem til offentlig vei mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne. Videre inneholder bestemmelsen avtale om vann- og avløpsledninger.

01.07.2016 - Dokumentnr: 600303

Seksjonering av eiendommen i 2 seksjoner. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 96/195.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r1122a datert 9. juli 1974 og r1170a datert 23. november 2006. Reguleringsformålet er bolig.

Det eksisterer planforslag i nærområdet som berører eiendommen:

r20220006 - Persaunvegen

Planområdet ligger vest for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og sykklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtveien til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele

Kjerneinformasjon

eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Omk. kjøper beskrivelse

6 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
166 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

167 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
180 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 817 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 830 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta

kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke:
- Skap på barnerom, TV, fryser og trappeggrinder.

Eier

Bjørn Inge Vikhammermo Berg
Hege Andreassen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 111 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Rønningsbakken 44A, 7045 TRONDHEIM

28 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rønningsbakken 44A

Postadresse

Rønningsbakken 44A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden 2019

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Berg, Bjørn Inge Vikhammermo

Selger

Andreassen, Hege

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet glass i verandadora grunnet uhell/knust glass

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

A-Glass AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ekstra stikkontakter utendørs og innendørs

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikerservice A/S

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av stikk utendørs for varmepumpe

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikerservice A/S

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vedlikehold/rens av hele ventilasjonsanlegget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tronderklima AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



ACSenteret AS installerte varmepumpe i 2021

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95643069

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreassen, Hege	2025-11-30	Berg, Bjørn Inge V	2025-11-28
Identification		Identification	
 Andreassen, Hege		 Berg, Bjørn Inge V	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Andreassen, Hege	30/11-2025	BANKID
Berg, Bjørn Inge V	21:07:19	BANKID
	28/11-2025	
	13:27:07	



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Rønningsbakken 44 A

7045 TRONDHEIM

5001/7/1/130/0/0

Rapportdato

18.12.2025

TG 0 2

TG 1 16

TG 2 1

TG 3 0

TG IU 0

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

Befaring utført den 10.12.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1 

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU 

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

i

Om boligen

Adresse: Rønningsbakken 44 A , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/7/1/130/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2016

Tomt: 455.30 m²

Hjemmelshaver(e): Bjørn Inge Berg, Hege Andreassen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig over 2 plan, oppført i trekonstruksjon over støpt plate på mark. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderoreskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje			
BRA-i 46 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
2. Etasje			
BRA-i 46 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 42 m²
Beskrivelse av BRA-i Soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Takterrasse.
Sum areal			
BRA-i 92 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 42 m²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 97 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 88m² / S-Rom: 4 m².

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

4

Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger
Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

!

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/71/1/130/0/0

5

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør
Balkongdør av typen heve/skyv.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostempler fra: 2025 - Glass på åpningsdelen av heve/skyvedøren er byttet.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører
Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

!

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

!

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/71/1/130/0/0

6

Takterrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Takterrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 109cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Underliggende tekking er ikke kontrollert grunnet etablert dekke med terrassebord. Tilstandsgraden baseres på bakgrunn av rekkverkshøyden, samt alder på underliggende tekking av terrassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/130/0/0

7

Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/130/0/0

13/27

PROAKTIV.NO

73

8

Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Levetid:

 Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

9

Takrenner og nedløp

TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

10

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25m totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1



Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

16/27

76 RØNNINGSBAKKEN 44A

Vedlegg

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1



Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

 Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

17/27

PROAKTIV.NO 77

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er vaskerom med våtromsplater på vegg og yttervegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

11

Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1



Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/7/1/130/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpåkjenning.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12

Trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

13

Gulv entrè

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:

Det registreres sprekkdannelse i gulvflis ved entrèdør. Selger opplyser at årsaken til sprekkdannelsen er at en gjenstand ble mistet på gulvet.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/130/0/0

14

Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/130/0/0

15

VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/1 30/0/0

Levetid:

!

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

!

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

RØNNINGSBAKKEN 44 A - 5001/T/1/1 30/0/0

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om:
- 3 nye utvendige stikkontakter.
- 1 nye stikkontakt på kjøkken.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2016 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

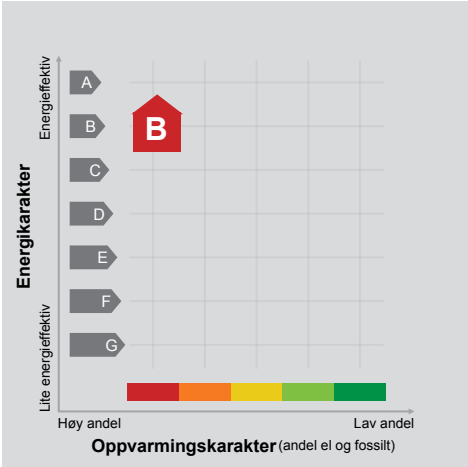
Bilde



ENERGIATTEST

enova

Adresse	Rønningsbakken 44A
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300529557
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-217025
Dato	12.12.2025



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.

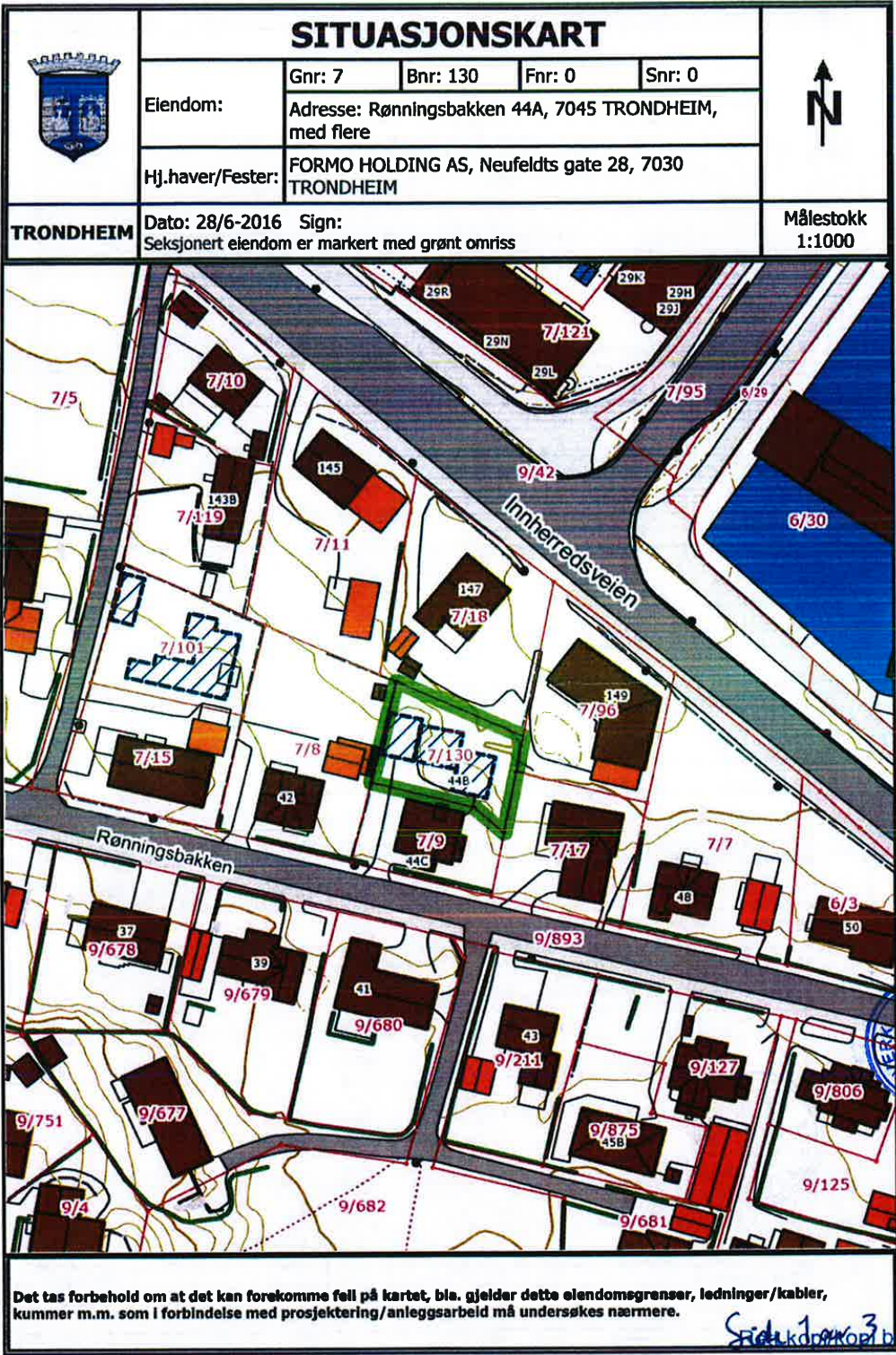
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Utskrift

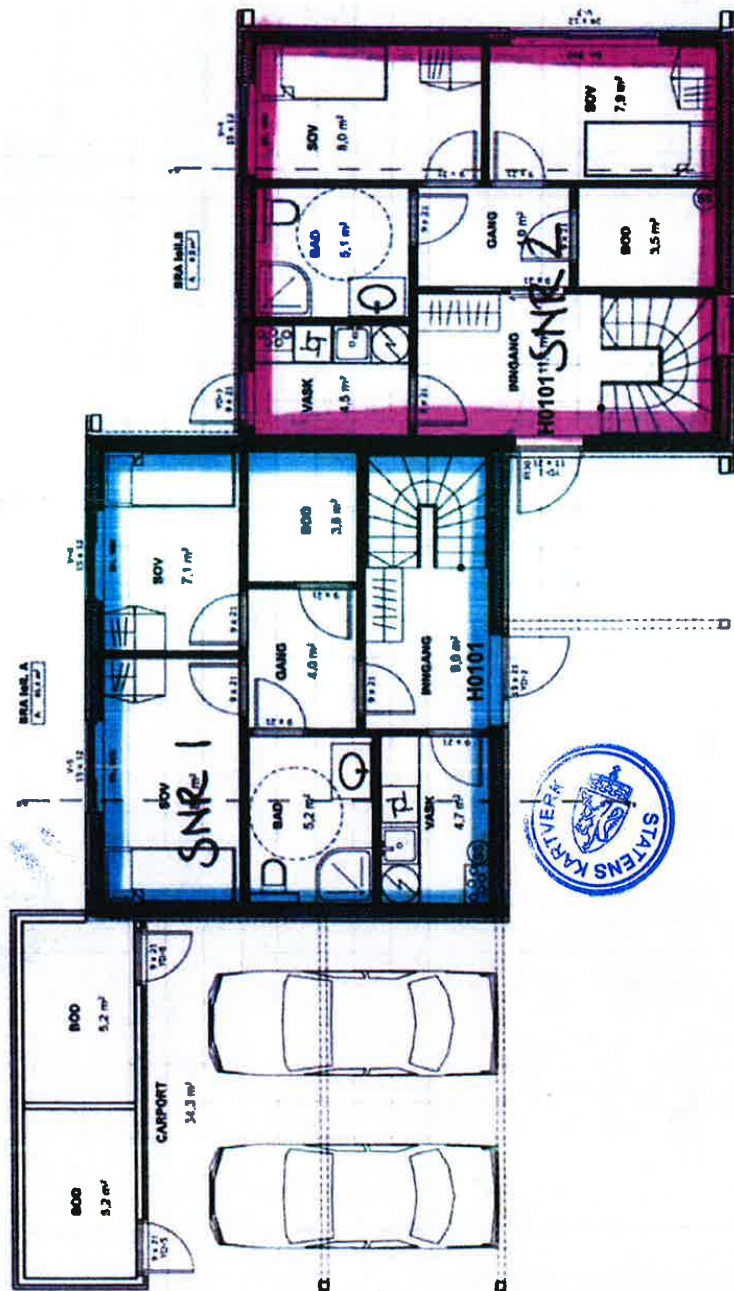
Side 1 av 1



Sida 1 av 3
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
28/6/16

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=572399.8167905254...> 28.06.2016

RØNNINGSBAKKEN 44
BYGNINGSNR: 300529560 BYGNINGSNR: 300529557 BYGNINGSNR: 300529555

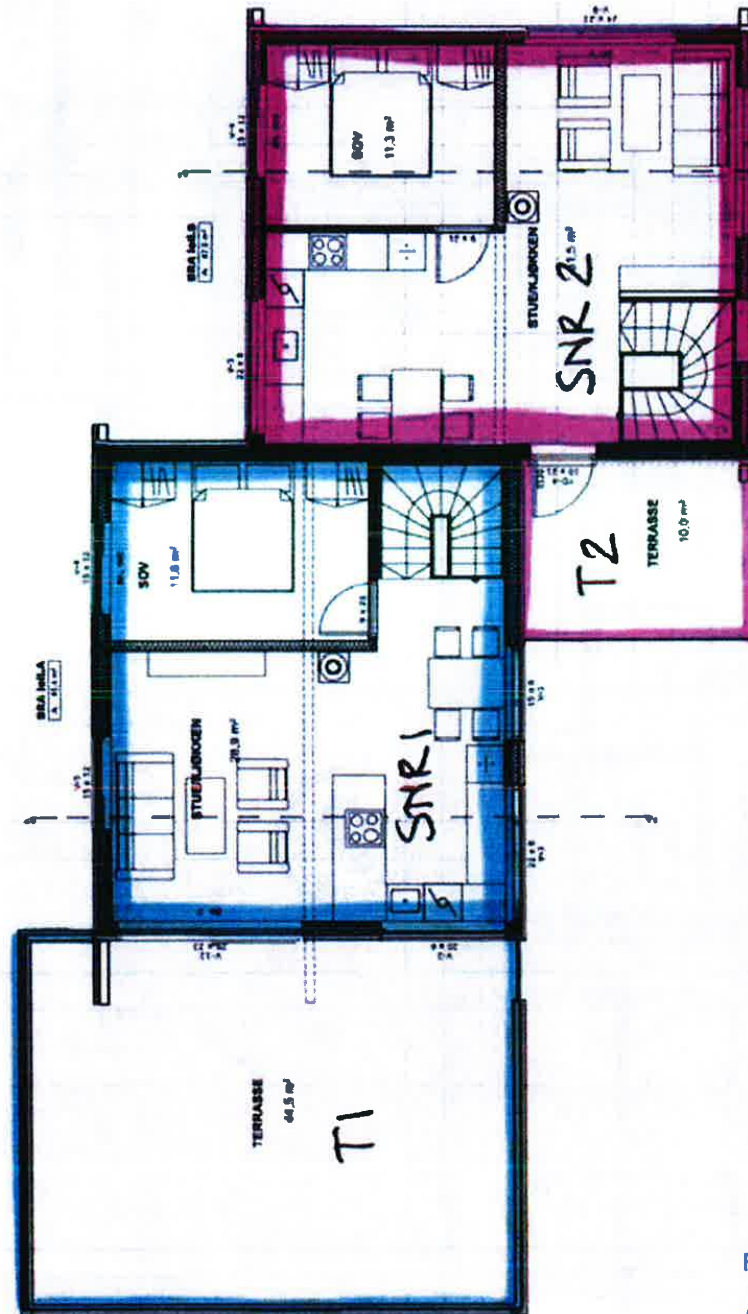


Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontor:
28/6/16

Seksjonering
Gnr: 7 Bnr: 130 i Trondheim kommune
Saksnr.: 16/20866
Dato: 28.06.2016
Side 2 av 3

PLAN 1

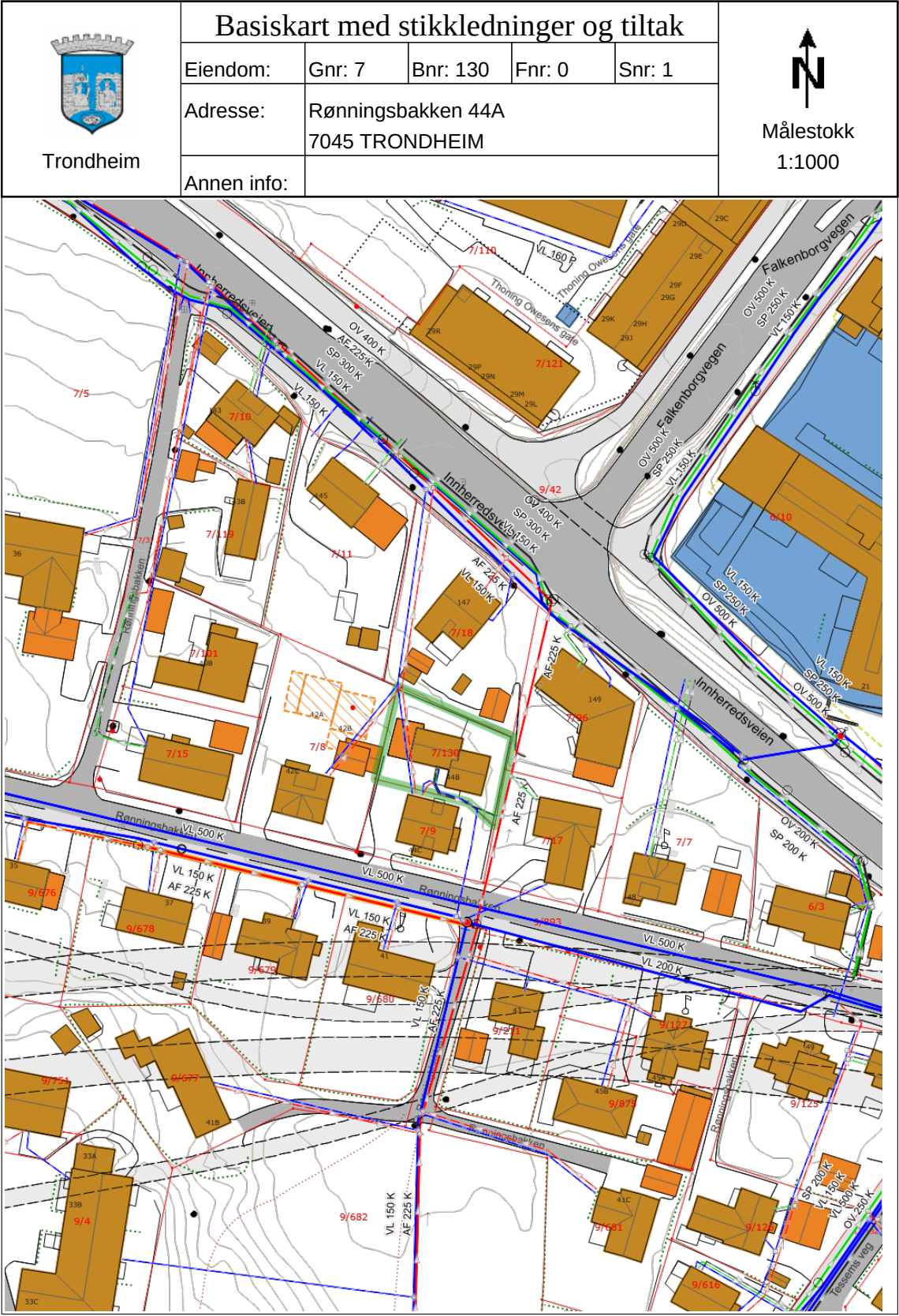
RØNNINGSBAKKEN 44
BYGNINGSNR: 300529560 BYGNINGSNR: 300529557 BYGNINGSNR: 300529555



Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontor:
28/6/16

Seksjonering
Gnr: 7 Bnr: 130 i Trondheim kommune
Saksnr.: 16/20866
Dato: 28.06.2016
Side 3 av 3

PLAN 2



03.12.2025 10:45:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring



Hekk



Teiggrensepunkt



Bygningsdelelinje



Takkant



Trapp inntill bygg



Gjerde



Annet vegareal avgrensning



Sti



Udefinerte bygg



Garasje og uthus



Husnummer med bokstav



Vegdekkekant



Riksveg gatenavn .



Privatveg gatenavn .



Forsenkningskurve



Veg



Trapp



Eiendomsinfo



Teiggrense god nøyaktighet



Mast



Bygningslinje



Takoverbyggkant



Veranda



Loddtrett mur



Vegdekkekant



Byggetiltak



Bolig



Annen næring



Matrikelnummer



Vegdekkekant undergang



Fylkesveg gatenavn .



Høydekurve



Høydekurve



Gang- og sykkelveg undergang



Anleggseiendom



Teiggrense dårlig nøyaktighet



Skap



Mønelinje



Taksprang



Flaggstang



Skjerm



Vegdekkekant undergang



Takoverbygg



Bygning under bakken



Husnummer



Annet vegareal avgrensning



Sti



Kommunalveg gatenavn .



Forsenkningskurve



Gang- og sykkelveg



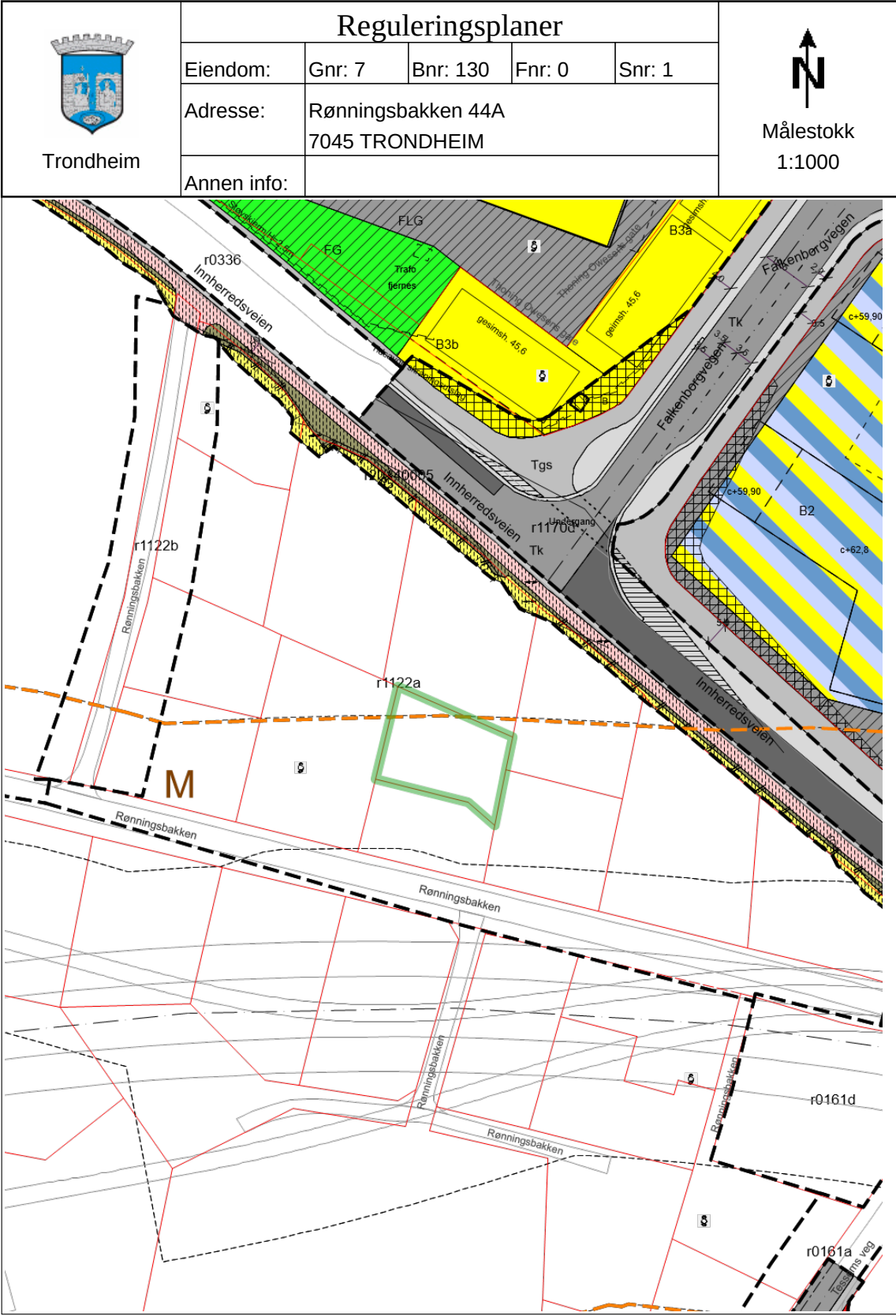
Vegundergang



Seksjonert grunneiendom

03.12.2025 10:45:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



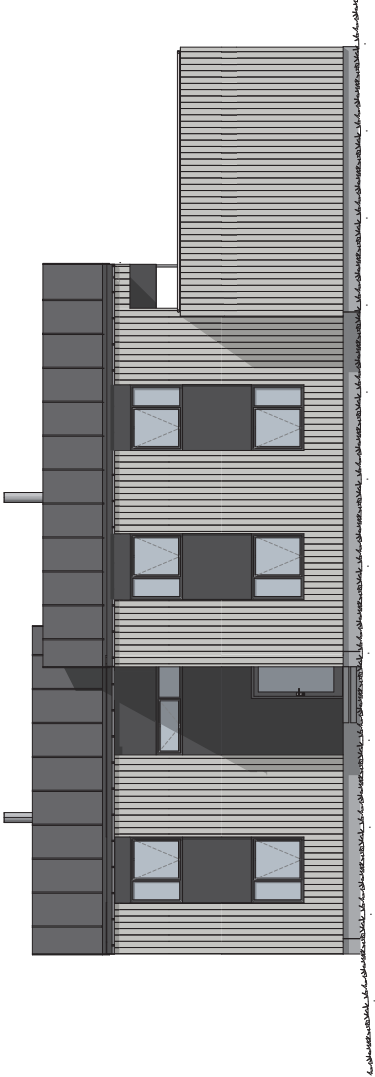
03.12.2025 10:45:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Plan mindre endring		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Sikringsgjerde		Tunnel		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig trafikkområde		Frisiktsone ved veg		Restriksjonsområde flyplass
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Offentlig bygg - undervisning
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Kollektivanlegg		Felles gårdsplass		Felles grøntareal
	Bolig/Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Boligbebyggelse
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - grøntareal
	RpGrense		Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass

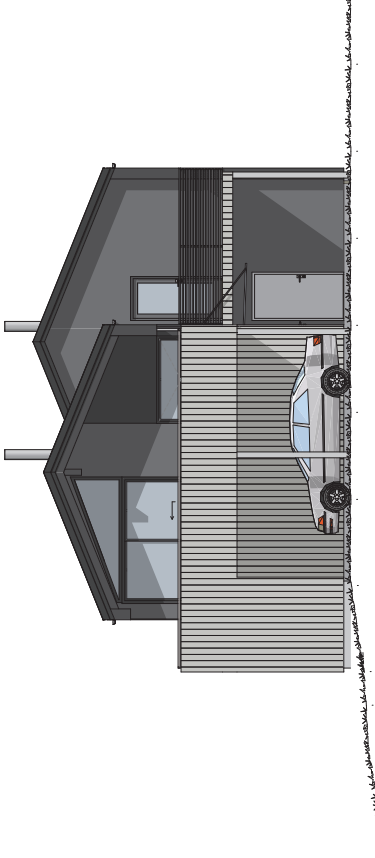
03.12.2025 10:45:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Fasade Nord

1:100



Fasade Vest

1:100

VEDLEGG E4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulige nedforet himling pga tekniske føyinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NR For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel elektra pipe/ovn, sollanger, varmegjenvinning eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningloven og glassrensens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontnr.

Oppvarmet BRA: 184,8 m²

BYA: 168 m²

VOLUM: 507,5m³

BRA HØI + HØI + SPORTEBOD + CAR-PORTE: 99,4 + 99,4 + 10,4 + 34,3 m²

BRA TOTALT: 229,5 m²

ENERGIMERKE 

BYGGKONNULE: Trondheim

GRV/BNR: 7/9

POSTNR: 7045

ADRESSE: Trondheim

TEGNET AV: 42

KONTROLLERT AV: 10.06.15

FORMÅL: A3

PROSJEKT: Rønningsbakken 44

TEGNING NR.: Fasader

STATUS: Byggemelding

MALESTOKK: 1:100

TELEFONNUMER: Fredheim & Paulsby Bygg as

BYGGEPRIK: 

INNEBEN- OG ANTEKENTOMMET NORGESHUS AS, PB 161, 7222 MELNUS, TEL: 72 88 89 89

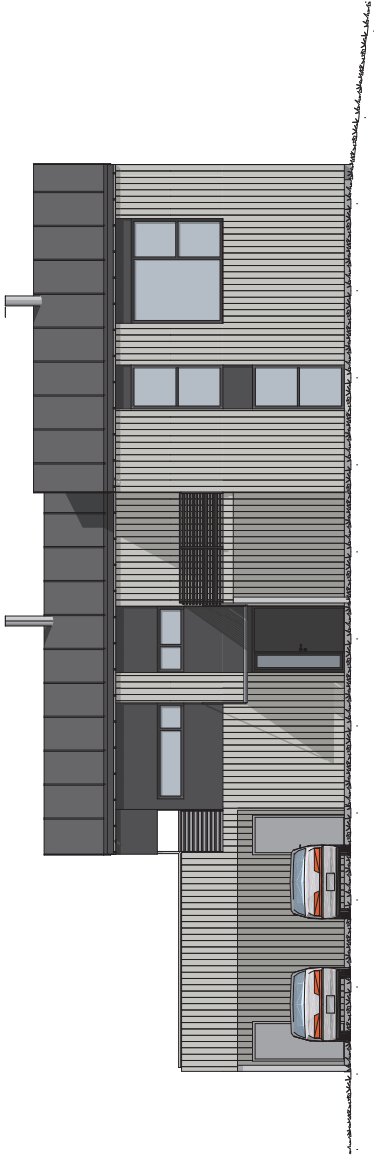
TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG ERES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEKNISKE GJELDER IKKE SÅNNESTEDT.

REV.:

PROAKTIV.NO

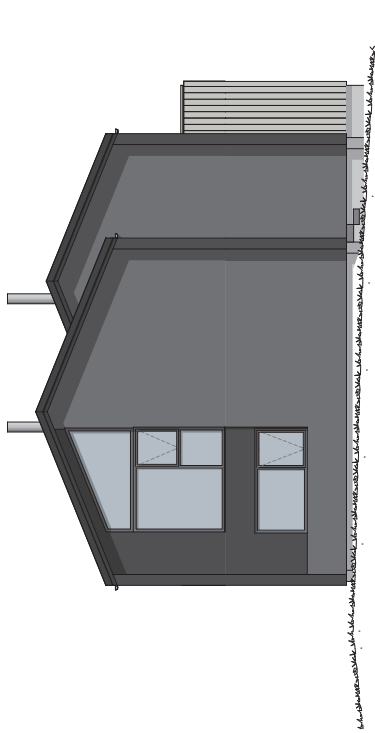
97

Vedlegg



Fasade Sør

1:100



Fasade Øst

1:100

VEDLEGG E5

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulige nedforet himling pga tekniske føyinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utørelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NR For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel elektra pipe/ovn, sollanger, varmegjenvinning eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningloven og glassrensens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontnr.

Oppvarmet BRA: 184,8 m²

BYA: 168 m²

VOLUM: 507,5m³

BRA HØI + HØI + SPORTEBOD + CAR-PORTE: 99,4 + 99,4 + 10,4 + 34,3 m²

BRA TOTALT: 229,5 m²

ENERGIMERKE 

BYGGKONNULE: Trondheim

GRV/BNR: 7/9

POSTNR: 7045

ADRESSE: Trondheim

TEGNET AV: 42

KONTROLLERT AV: 10.06.15

FORMÅL: A3

PROSJEKT: Rønningsbakken 44

TEGNING NR.: Fasader

STATUS: Byggemelding

MALESTOKK: 1:100

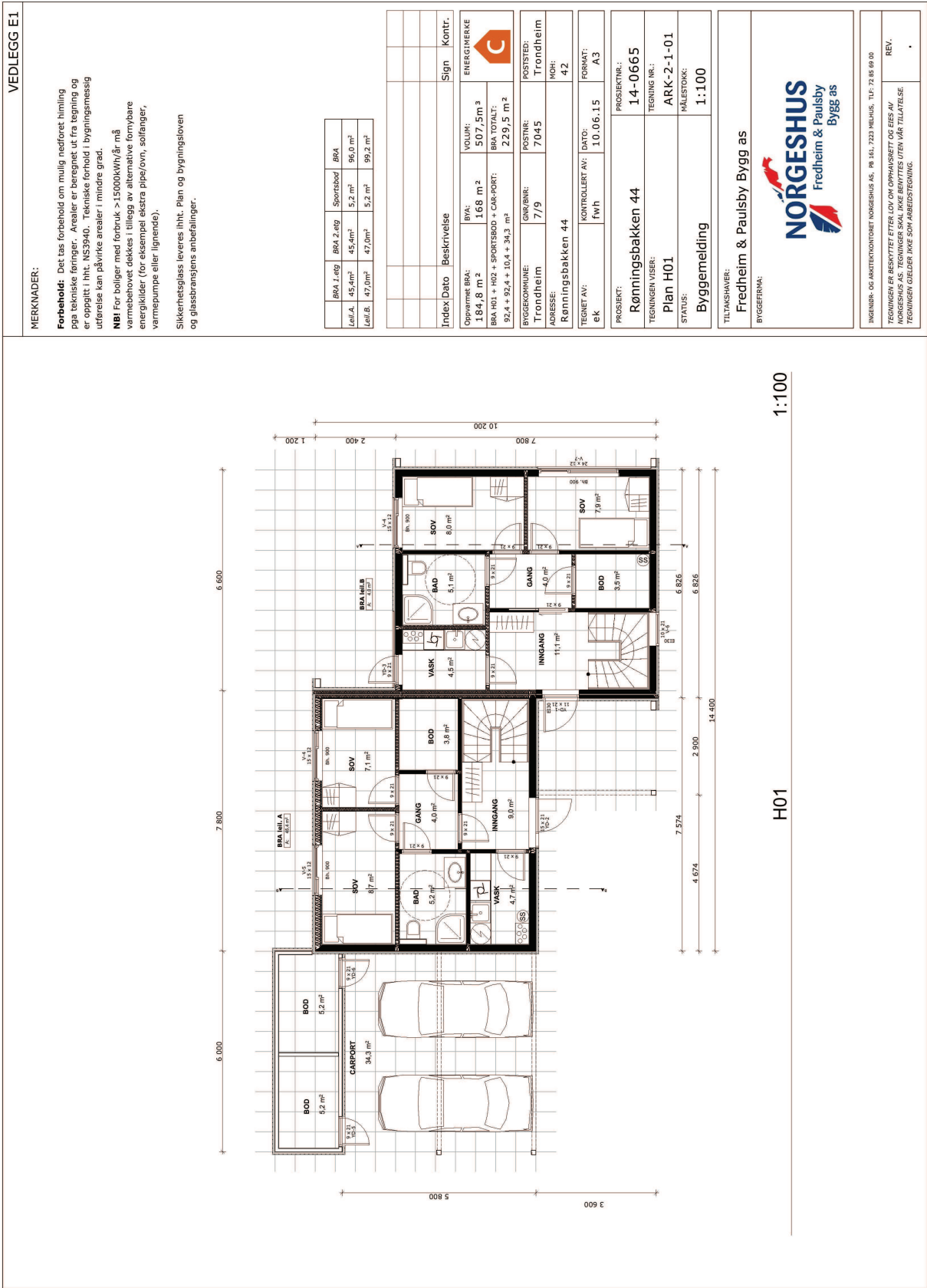
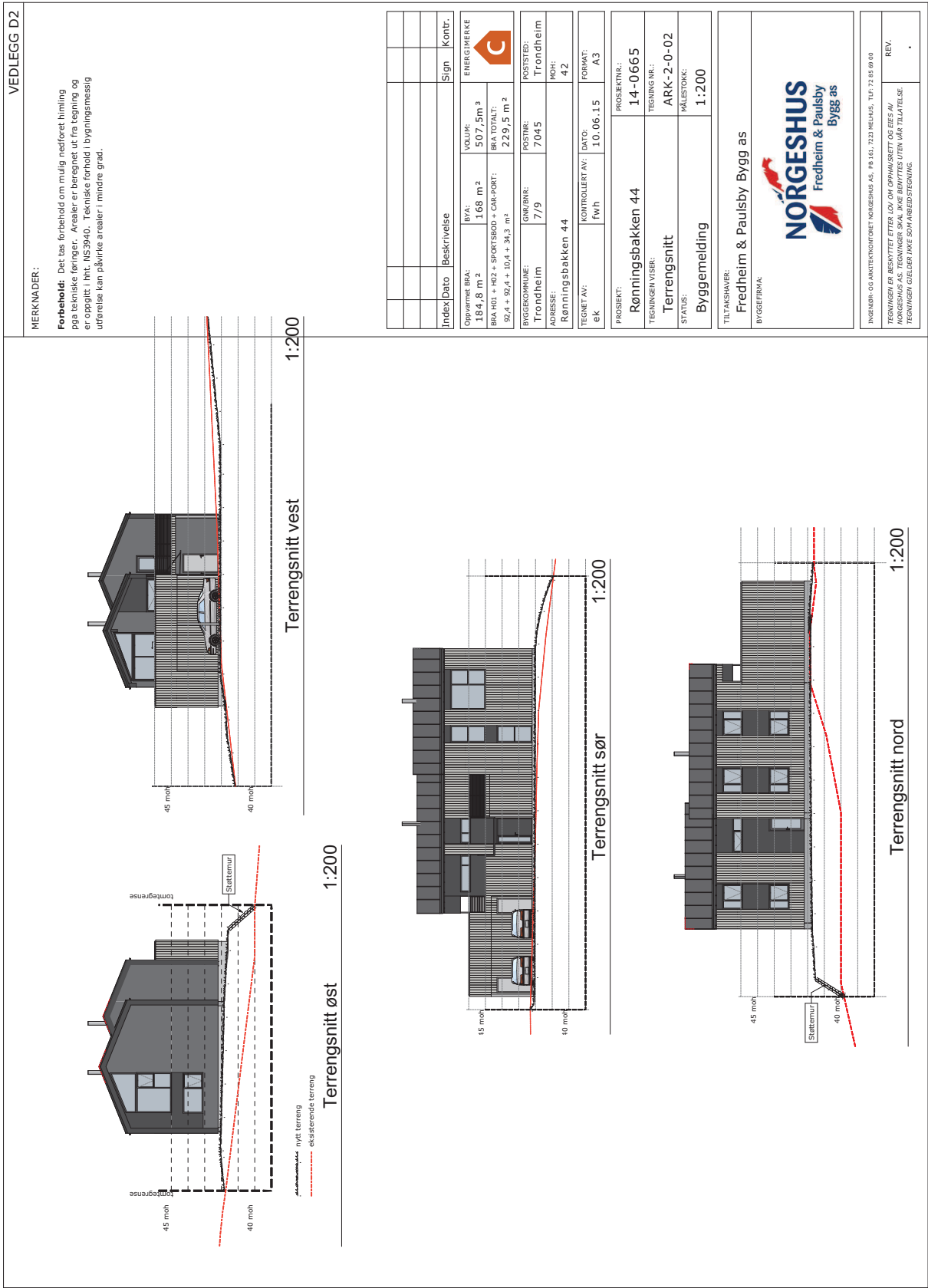
TELEFONNUMER: Fredheim & Paulsby Bygg as

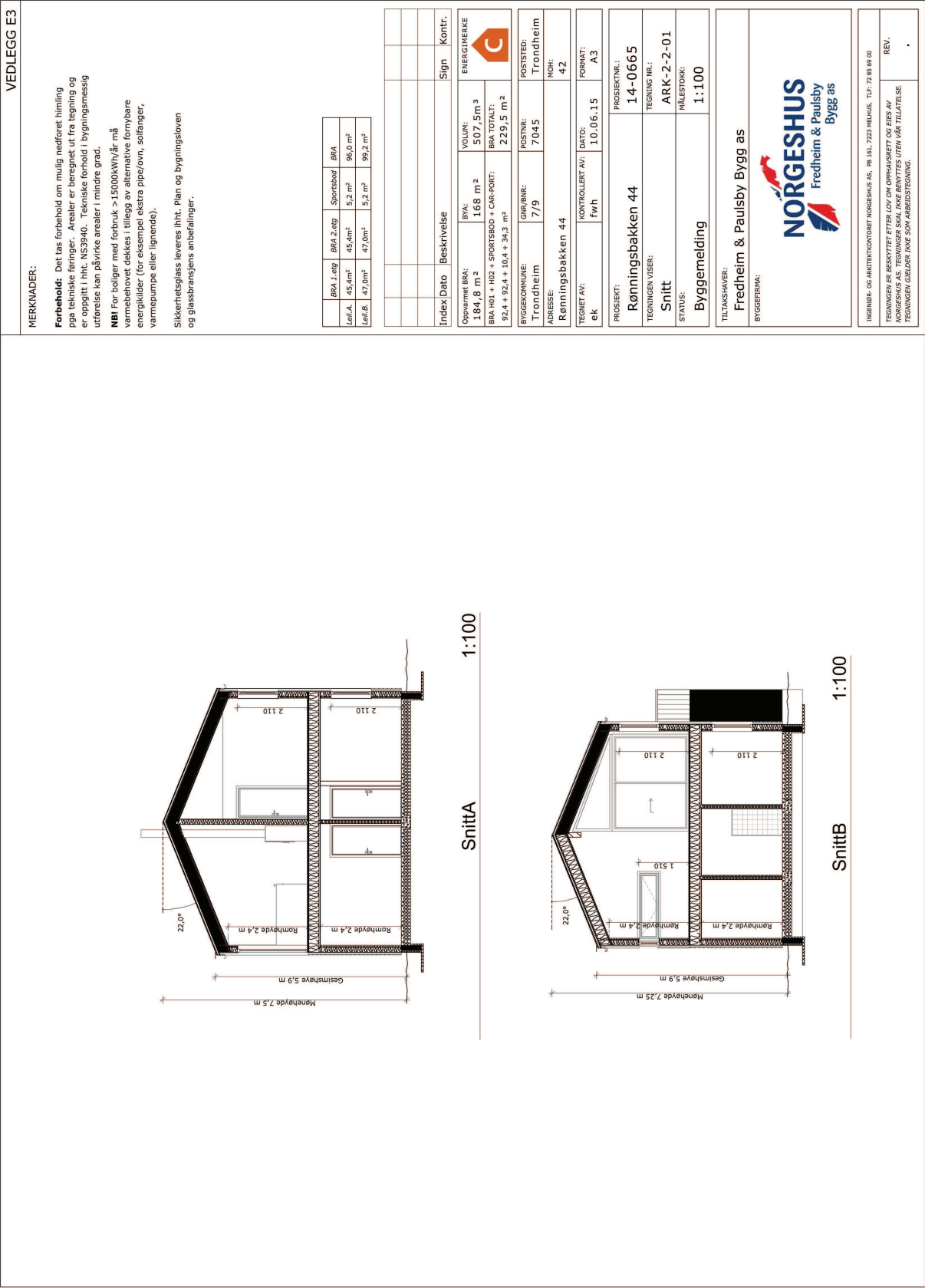
BYGGEPRIK: 

INNEBEN- OG ANTEKENTOMMET NORGESHUS AS, PB 161, 7222 MELNUS, TEL: 72 88 89 89

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG ERES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEKNISKE GJELDER IKKE SÅNNESTEDT.

REV.:







«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rønningsbakken 44A, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 7, bnr. 130, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260052
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no